

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

ЗА 2020 ГОД

Данные пояснения являются частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерное общество Специализированный застройщик «Региональное управление строительства» за 2020 год, составленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета

Содержание

1. Общие сведения	4
2. Учетная политика	6
2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности	6
2.2. Вложения во внеоборотные активы	6
2.3. Финансовые вложения	7
2.4. Материально-производственные запасы	8
2.5. Незавершенное производство	8
2.6. Расходы будущих периодов	8
2.7. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами	9
2.8. Собственный капитал	11
2.9. Заемные средства	11
2.10. Доходы	11
2.11. Расходы	13
2.12. Учет договоров строительного подряда	1
2.13. Расчеты по налогу на прибыль	20
2.14. Оценочные обязательства	20
2.16. Инвентаризация имущества и обязательств	21
2.17. Информация по сегментам	22
2.18. События после отчетной даты	22
2.19. Изменение оценочных значений	22
2.20. Оценочные резервы	22
?3. Информация для обеспечения сопоставимости данных	23
3.1. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом	23
3.2. Изменения учетной политики на следующий отчетный год	23
4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса	24
4.1. Основные средства (статья 1150 Баланса)	24
4.2. Доходные вложения в материальные ценности (статья 1160 Баланса)	29
4.3. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Баланса)	32
4.4. Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса)	36
4.5. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Баланса)	37
4.6. Запасы (статья 1210 Баланса)	40
4.7. НДС по приобретенным ценностям (статья 1220 Баланса)	44
4.8. Дебиторская задолженность (статья 1230 Баланса)	44
4.9. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Баланса)	50
4.10. Прочие оборотные активы (статья 1260 Баланса)	51
4.11. Капитал и резервы (статья 1300 Баланса)	51
4.12. Заемные средства (статьи 1410, 1510 Баланса)	52
?4.13. Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 Баланса)	53
4.14. Прочие долгосрочные обязательства (статья 1450 Баланса)	55
4.15. Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса)	56
4.16. Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Баланса)	60

4.17. Прочие краткосрочные обязательства (статья 1550 Баланса).....	61
5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	62
5.1. Доходы от обычных видов деятельности.....	62
5.2. Расходы по обычным видам деятельности.....	62
5.3. Финансовый результат.....	63
5.4. Прочие доходы и расходы.....	65
5.5. Расходы по налогу на прибыль.....	66
5.6. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.....	68
5.7. Прибыль на акцию.....	68
6. Связанные стороны.....	69
7. Вознаграждения директоров.....	72
8. Обеспечения обязательств и платежей.....	72
9. Обязательства дольщиков по договорам участия в долевом строительстве.....	74
10. Прекращаемая деятельность.....	74
11. Государственная помощь.....	74
12. Условные факты хозяйственной деятельности.....	74
13. События после отчетной даты.....	

77

1. Общие сведения

Название и реквизиты Общества:

1. Полное название: Акционерное общество Специализированный Застройщик «Региональное управление строительства»
2. Сокращенное название: АО СЗ «РУС»
3. ИНН: 7530008329
4. Дата регистрации: 29.08.1997
5. Регистрационная палата: Администрация г.Читы, комитет разрешений и лицензирования, регистрационно-лицензионная палата
6. Регистрационный номер: РЛП №769 от 29.08.97
7. Юридический адрес: 672007, РФ, Забайкальский край, г.Чита, ул.Чкалова, 158
8. Почтовый адрес: 672002, РФ, Забайкальский край, г.Чита, ул.Чкалова, 158
9. Телефон / факс: (3022) 26-52-29
10. Адрес в сети Интернет: info@oaorus.ru

Основной государственный регистрационный номер – 1027501178022

Численность персонала Общества:

1. По состоянию на 31 декабря 2020 года 245 человек
2. По состоянию на 31 декабря 2019 года 315 человек
3. По состоянию на 31 декабря 2018 года 244 человека

Основные виды деятельности Общества:

1. Строительно-монтажные работы
2. Реализация товаров
3. Сдача имущества в аренду
4. Реализация готовой продукции
5. Услуги генерального подрядчика

Сведения о реестродержателе

1. Наименование: Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС»
2. Место нахождения: г.Москва, ул.Новорогожская, д.32 стр.1
3. Почтовый адрес: Россия, 109544, г.Москва, ул.Новорогожская, д.32 стр.1
4. Телефон / факс: (495)974-83-50, (3022) 26-38-71
5. Адрес в сети Интернет:
6. Номер лицензии: 10-000-1-00304
7. Дата выдачи лицензии: 12.03.2004г
8. Срок действия: Без ограничения срока действия
9. Орган, выдавший лицензию: ФСФР России

Сведения об аудитор:

1. Наименование: ООО «Премиум-Аудит»
2. Место нахождения: 644009, г.Иркутск, ул.Лызина, д.20 «а»
3. Почтовый адрес: 644009, г.Иркутск, ул.Лызина, д.20 «а»
4. Телефон / факс:
5. Адрес в сети Интернет:
6. Членство в СРО: СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»

1. Наименование: ООО «Премиум-Аудит»

7. Регистрационный номер в СРО: ОРНЗ 12006076353

Состав Совета директоров Общества:

ФИО	Должность
1. Председатель Совета директоров:	
Филонич Александр Иванович	Советник генерального директора АО СЗ «РУС»
2. Члены Совета директоров:	
Гончаров Алексей Николаевич	Министр строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края
Погребная Лариса Анатольевна	Заместитель руководителя Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края
Филонич Сергей Александрович	Генеральный директор АО СЗ «РУС»
Конев Владимир Михайлович	Директор по производству АО СЗ «РУС»
Роголева Ирина Анаиольевна	Главный бухгалтер АО СЗ «РУС»
Рехова Елена Владиславовна	Директор филиала «Краснокаменский» АО СЗ «РУС»
Филонич Андрей Александрович	Заместитель директора по производству АО СЗ «РУС»
Щуров Олег Георгиевич	Начальник линейного участка АО СЗ «РУС»

Состав Ревизионной комиссии Общества:

ФИО	Должность
Дмитриева Оксана Юрьевна	Заместитель главного бухгалтера АО СЗ «РУС»
Коновалова Ольга Алексеевна	Начальник управления строительства и архитектуры Министерства территориального развития Забайкальского края
Товпик Татьяна Ивановна	Ведущий бухгалтер АО СЗ «РУС»

Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства Общества

№ п/п	Наименование обособленного подразделения	Адрес (местонахождение)	Статус обособленного подразделения
1	Филиал «Краснокаменский»	Забайкальский край, г.Краснокаменск	филиал выделен на отдельный баланс

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2020 год, утвержденной приказом генерального директора от 31 декабря 2019г № 115, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс. руб. и срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств, приобретенные с целью передачи в аренду, относятся Обществом к доходным вложениям в материальные ценности организацией.

При изменении использования ранее переданного в аренду основного средства для собственных управленческих нужд или оказания услуг, балансовый счет учета основного средства не изменяется.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановленной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных технической службы.

По земельным участкам амортизация не начисляется.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

2.2. Вложения во внеоборотные активы

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором (жилые дома, автостоянки).

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты, которые невозможно отнести к конкретному объекту, распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений).

При комплексной застройке (микрорайон) затраты общего характера накапливаются на отдельном объекте («площадка микрорайона») и распределяются на объекты комплексной застройки пропорционально затратам каждого объекта.

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности организации затраты на капитальное строительство отражаются в составе показателя 1190 «Прочие внеоборотные активы» формы №1 Бухгалтерский баланс. В связи с существенностью значение показателя выделяется в отдельную строку 11901 «Незавершенные капитальные вложения».

2.3. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, прочие активы.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение. Такие высоколиквидные финансовые вложения как векселя Сбербанка и банковские депозитные вклады до востребования относятся к денежным эквивалентам.

Стоимость финансовых вложений, которые организация относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.4. Материально-производственные запасы

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

Сырье и материалы учитываются без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» с выделением однородных групп (субсчетов).

Учет готовой продукции ведется по отдельным видам готовой продукции и местам хранения. В составе готовой продукции учитываются жилые и нежилые помещения, по которым за период строительства объекта не заключены договоры с дольщиками (инвесторами).

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их стоимость списывается по средней себестоимости.

2.5. Незавершенное производство

Незавершенное производство (далее – НЗП) включает продукцию, услуги, не прошедшие всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

2.6. Расходы будущих периодов

В качестве расходов будущих периодов Обществом учитываются следующие виды активов:

- активы, которые учитываются в качестве расходов будущих периодов согласно нормам действующих положений по бухгалтерскому учету (ПБУ);
- расходы, которые должны обоснованно распределяться между отчетными периодами в соответствии с п. 19 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н, – расходы, обуславливающие получение доходов в течение нескольких отчетных периодов, или расходы, по которым связь с доходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

Не признаются расходами будущих периодов расходы текущего периода, которые не отвечают критериям признания актива в бухгалтерском учете, так как не могут принести Обществу будущие экономические выгоды. Такие суммы должны быть списаны на уменьшение финансового результата отчетного периода в момент осуществления.

В частности, к расходам будущих периодов Общества отнесены:

- суммы страховых взносов по договорам страхования и иным подобным договорам;

- дополнительные затраты по кредитам и займам;
- неисключительные права на программные продукты;
- расходы по договору подряда, понесенные в связи с предстоящими работами, на подготовку и освоение производства новых видов продукции и новых технологий;

Расходы будущих периодов подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся, либо единовременно при наступлении периода, к которому они могут быть отнесены.

В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов отражаются в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету:

- Расходы будущих периодов в виде авансов (страховых взносов по договорам страхования и иным подобным договорам) – по строке 1230 «Дебиторская задолженность» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса
- Расходы будущих периодов в виде страховых взносов по договорам страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение по передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве – по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» раздела I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса.
- Расходы будущих периодов в виде переходящих расходов, имеющих отношение к получению доходов в определенный или неопределенный момент в будущем (расходы по договору подряда, понесенные в связи с предстоящими работами, на подготовку и освоение производства новых видов продукции и новых технологий и т.д.) – по строке 1210 «Запасы» раздела II «Оборотные активы» или по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» раздела I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса (в зависимости от характера расходов – незавершенное производство или незавершенные капитальные вложения);
- Расходы будущих периодов в виде неисключительных прав на программные продукты (разовых платежей за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности) – по строкам 1260 «Прочие оборотные активы» раздела II «Оборотные активы» или 1190 «Прочие внеоборотные активы» раздела I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса (в зависимости от сроков пользования).
- Дополнительные затраты по займам и кредитам в зависимости от срока займа, кредита – по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» или по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

2.7. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:

- по каждому договору с покупателями (заказчиками);
- по авансам полученным в разрезе каждого договора с покупателем (заказчиком).

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому договору с поставщиком (подрядчиком) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги по доставке или переработке материальных ценностей;
- по каждому договору с субподрядчиком при выполнении договоров строительного подряда;
- по авансам выданным в разрезе договоров.

Учет расчетов с персоналом ведется по сотрудникам в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Учет задолженности дебиторов и кредиторов производится в разрезе расчетов: по претензиям; по причитающимся дивидендам и другим доходам; по депонированным суммам; с прочими дебиторами и кредиторами, НДС с авансов полученных.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Задолженность по авансам, полученным от заказчиков, отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

В случае, когда строительство объекта ведется с привлечением денежных средств по ДДУ и строительно-монтажные работы выполняются собственными силами организации, договор участия в долевом строительстве рассматривается как смешанный договор, по которому организация выполняет строительно-монтажные работы и оказывает услуги застройщика. Денежные средства, полученные от участников долевого строительства, представляют собой полученные организацией авансы в счет предстоящей передачи работ и услуг.

Учет расчетов с участниками долевого строительства ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» по каждому дольщику и договору участия в долевом строительстве в разрезе:

- выполнения работ;
- оказания услуг.

Поступление денежных средств от дольщиков отражается по дебету счетов учета денежных средств и кредиту счета 76.07 «Расчеты с инвесторами по договорам долевого участия».

Поступившие по ДДУ платежи распределяются организацией на суммы оплаты за выполнение работ и суммы оплаты за оказание услуг застройщика на основании расчета распределения цены договора участия в долевом строительстве пропорционально соотношению в цене ДДУ стоимости выполнения СМР и стоимости оказания услуг застройщика.

По результатам распределения суммы оплаты за предстоящее выполнение работ и предстоящее оказание услуг застройщика относятся в дебет счета 62.02 «Авансы полученные в рублях» на соответствующие аналитические позиции.

В случае уступки права требования дольщиком другому лицу производятся записи в аналитическом учете расчетов с дольщиками для смены субконто «Контрагенты» по счету

62.02 «Расчеты по авансам полученным» в периоде, когда организации станет известно об уступке.

Для целей контроля полноты оплаты по договору участия в долевом строительстве на счете 014 «Обязательства дольщика по оплате цены ДДУ» ведется забалансовый учет обязательств дольщика по оплате цены договора в порядке, установленном в п. 18.6 настоящей учетной политики для целей бухгалтерского учета.

2.8. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Резервный капитал создается в Обществе на основании устава, формируется за счет нераспределенной прибыли, предназначен для покрытия убытков общества.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

2.9. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев с отчетной даты.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения организацией в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд организации. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 18 месяцев). К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к учету заемщиком в качестве основных средств или прочих внеоборотных активов.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате вексям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора) и учитываются в составе расходов будущих периодов.

2.10. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- выполнения строительно-монтажных работ;
- реализации товаров;
- оказания услуг генподрядчика;
- реализации готовой продукции;
- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды, субаренды;
- услуг застройщика по ДДУ;
- предоставление за плату услуг персонала.

Выручка от выполнения строительно-монтажных работ формируется по договорам на выполнение строительных работ с оформлением соответствующих документов.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет, списанием не востребовавшей кредиторской задолженности, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Особенности определения финансового результата по строительной деятельности застройщика по ДДУ по объектам, на которых организация не выполняет строительно-монтажные работы собственными силами:

1. Финансовый результат (экономия/перерасход) по строительству объекта недвижимости определяется как в том случае, если услуги застройщика оформлены обособленно в договоре долевого участия, так и в тех случаях, когда услуги застройщика совмещены с выполнением функций заказчика.
2. Моментом исчисления финансового результата по деятельности, связанной со строительством, считается одновременное соблюдение следующих условий:
 - наличие акта приемки законченного строительством объекта;
 - наличие разрешения на ввод эксплуатацию объекта недвижимости;
 - наличие актов приема-передачи объекта долевого строительства, подписанных не менее 95% участников долевого строительства.
3. Первичным документом для отражения финансового результата у застройщика на счетах бухгалтерского учета является бухгалтерская справка-расчет для отражения финансового результата.

При этом в финансовый результат застройщика включается разница между договорной стоимостью строительства объекта в целом и фактическими затратами

по строительству объекта (дебетовый оборот по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы») с учетом затрат на содержание застройщика.

4. Финансовый результат определяется не по каждой части объекта строительства, а по объекту в целом, так как затраты на строительство формируются по всему объекту, а не по отдельным частям.

2.11. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (подразделениям), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг;

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов).

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.12. Учет договоров строительного подряда

Общество признает финансовый результат по договорам строительного подряда, а также договорам оказания услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы, способом «по мере готовности».

Для признания выручки и расходов способом «по мере готовности» используется способ определения степени завершенности работ на отчетную дату – (по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору.)

Для расчета процента степени завершенности работ по договору применяются данные об ожидаемой цене договора и ожидаемой себестоимости договора.

Выручка по договору текущего отчетного периода и расходы по договору текущего отчетного периода определяется как произведение ожидаемой цены договора или ожидаемой себестоимости договора соответственно на процент степени завершенности работ по договору.

В каждом отчетном периоде определение выручки и расходов производится с учетом выручки и расходов, признанных в предыдущие отчетные периоды по объекту учета (нарастающим итогом).

При этом расходы, относящиеся к выполненным по договору работам, учитываются как затраты на производство, а расходы, понесенные в связи с предстоящими работами, – как расходы будущих периодов.

Резерв на покрытие предвиденных расходов по договору строительного подряда Обществом не создается.

Расходы, связанные с подготовкой и подписанием договора, понесенные Обществом до даты его подписания, включаются в расходы по договору в случае, если могут быть достоверно определены и существует вероятность, что договор будет подписан в том отчетном периоде, в котором они возникли.

В случае, если документально подтвержденные расходы по договору не возмещаются заказчиком, выявленная (ожидаемая) сумма превышения величины расходов по договору над величиной выручки по договору (ожидаемый убыток) признается в соответствующем отчетном периоде. При этом величина ожидаемого убытка признается независимо от того, на какой стадии строительства возник ожидаемый убыток.

В случае, когда достоверное определение финансового результата в какой-то отчетный период невозможно, но существует вероятность, что расходы будут возмещены, выручка признается равной сумме понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению. Расходы списываются в полном объеме на расходы по договору.

Если на отчетную дату существует неопределенность в возможности поступления всех предполагавшихся по договору отклонений, претензий, поощрительных платежей, то сумма, которая может быть не получена организацией (ожидаемый убыток), признается расходами по обычным видам деятельности отчетного периода (без уменьшения суммы ранее признанной выручки по договору).

В бухгалтерском учете организации выручка по договору, признанная способом «по мере готовности», учитывается до полного завершения работ (этапа) как отдельный актив – «не предъявленная к оплате начисленная выручка».

Не предъявленная к оплате начисленная выручка списывается на дебиторскую задолженность при подписании сторонами форм КС-2 и КС-3 (по принятым заказчиком работам).

Разница между величиной не предъявленной к оплате начисленной выручки, которая признана в Отчете о финансовых результатах за предыдущие и (или) текущий отчетные периоды, и величиной начисленной выручки по предъявленным к оплате промежуточным счетам, отражается развернуто в Бухгалтерском балансе Общества:

- в качестве актива – не предъявленная к оплате начисленная выручка (если разница положительная);
- в качестве обязательства – задолженность перед заказчиками (если разница отрицательная).

Особенности определения и признания финансового результата по договорам участия в долевом строительстве по объектам, на которых организация выполняет строительно-монтажные работы собственными силами

Порядок учета финансового результата по договорам участия в долевом строительстве по объектам, на которых организация выполняет строительно-монтажные работы собственными силами.

В случае, когда строительство объекта ведется с привлечением денежных средств по ДДУ и строительно-монтажные работы выполняются собственными силами организации, договор участия в долевом строительстве рассматривается как смешанный договор, по которому организация выполняет строительно-монтажные работы и оказывает услуги застройщика.

Закрепленную в ДДУ одной общей суммой цену договора, в целях признания доходов от выполнения строительно-монтажных работ и от оказания услуг застройщика организация распределяет на стоимость выполнения СМР и стоимость оказания услуг застройщика на основании пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, и МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина РФ от 27.06.2016 № 98н).

Расчет распределения цены договора участия в долевом строительстве производится планово-экономическим отделом в момент заключения каждого договора с дольщиком, оформляется документально и представляется в бухгалтерию организации.

В момент передачи объекта долевого строительства застройщиком, принятия его участником долевого строительства и подписания передаточного акта, исходя из расчета распределения цены договора участия в долевом строительстве, оформляется расшифровка выполненных работ и оказанных услуг, содержащая информацию о видах, объемах, стоимости выполненных работ и оказанных услуг.

Расшифровка выполненных работ и оказанных услуг по договору участия в долевом строительстве оформляется сметным отделом и представляется в бухгалтерию организации.

Аналитический учет доходов, расходов и финансовых результатов организуется по каждому объекту строительства, то есть многоквартирному жилому дому или иному объекту недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства. Объект строительства определяется в соответствии с п. 3.3.3 настоящей учетной политики.

Признание доходов и расходов по услугам застройщика по ДДУ

Доходом от оказания услуг застройщика по ДДУ по объектам, на которых организация выполняет строительно-монтажные работы собственными силами, является выручка от оказания услуг по организации строительства объекта с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Доход от оказания услуг застройщика признается на основании передаточного акта и расшифровки выполненных работ и оказанных услуг по договору участия в долевом строительстве. Датой получения дохода от оказания услуг является дата подписания передаточного акта.

Расходы на оказание услуг застройщика по ДДУ учитываются на счете 20 «Основное производство» по статьям затрат и объектам строительства.

Расходы признаются по мере подписания передаточных актов по ДДУ на последнее число каждого месяца.

Размер подлежащих признанию за месяц расходов определяется исходя из величины затрат на оказание услуг застройщика, приходящихся на 1 м² площади помещений, определяемой на момент завершения строительства и по результатам распределения сумм НДС в порядке, установленном п. 2.6.3 настоящей учетной политики для целей налогового учета. Расчет производится по формуле:

$$P_{УЗмес} = \sum(P_{УЗм2(i)} \times S_{(i)})$$

где:

$P_{УЗмес}$ – расходы по услугам застройщика за отчетный месяц (приходящиеся на помещения, переданные по передаточным актам в данном месяце);

$P_{УЗм2(i)}$ – расходы на оказание услуг застройщика, приходящиеся на 1 м² площади помещений i-го вида (жилые помещения, нежилые помещения непроизводственного назначения и нежилые помещения производственного назначения);

$S_{(i)}$ – общая площадь помещений i-го вида (жилые помещения, нежилые помещения непроизводственного назначения и нежилые помещения производственного назначения), переданных по передаточным актам за отчетный месяц.

Расчет суммы расходов на услуги застройщика за месяц оформляется бухгалтерской справкой по расчету суммы расходов на услуги застройщика по договорам участия в долевом строительстве.

Порядок учета затрат на выполнение строительно-монтажных работ по ДДУ и формирования стоимости готовой продукции

Затраты на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства предварительно аккумулируются на счете 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком» и ежемесячно распределяются на:

- сумму расходов на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ – ежемесячно списывается на счет 20 «Основное производство» по соответствующей аналитической позиции;
- сумму расходов на строительство в части помещений объекта, не проданных по ДДУ, – оставшаяся сумма расходов учитывается на счете 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком» до момента окончания строительства объекта.

Расходы на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства, в состав которого входят объекты долевого строительства, определяются следующим образом.

Начиная с месяца, в котором зарегистрирован первый ДДУ по объекту строительства, и до момента окончания строительства сумма фактических расходов на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ определяется ежемесячно пропорционально доле общей проектной площади помещений объекта строительства, проданных по ДДУ по состоянию на последнее число месяца, в общей проектной площади всех помещений объекта строительства, с корректировкой на ранее учтенные расходы. Расчет производится по формуле:

$$P_{\text{факт.мес.}} = (P_{\text{кап.затр.}} \times d_{\text{дольщ.}}) - P_{\text{факт.пред.}}$$

где:

$P_{\text{факт.мес.}}$ – фактические расходы на выполнение строительно-монтажных работ по ДДУ по объекту строительства за отчетный месяц;

$P_{\text{кап.затр.}}$ – сумма капитальных затрат на строительство всего объекта строительства, накопленным итогом по состоянию на конец отчетного месяца (оборот по дебету счета 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком» с момента начала строительства до отчетной даты включительно);

$d_{\text{дольщ.}}$ – «доля дольщиков» – доля общей проектной площади помещений объекта строительства, проданных по ДДУ по состоянию на последнее число отчетного месяца, в общей проектной площади всех помещений объекта строительства. В месяце окончания строительства объекта доля проданных по ДДУ площадей объекта строительства определяется по фактической площади по обмерам БТИ;

$P_{\text{факт.пред.}}$ – сумма фактических расходов на выполнение строительно-монтажных работ по ДДУ по объекту строительства накопленным итогом по состоянию на предыдущий месяц.

Расчет оформляется бухгалтерской справкой по расчету затрат на СМР, относящихся к ДДУ

По результатам произведенного расчета сумма фактических расходов на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ ежемесячно отражается на счете 20 «Основное производство» в корреспонденции с кредитом счета 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком» по соответствующей аналитической позиции (объекту строительства).

Момент окончания строительства объекта наступает при одновременном выполнении следующих условий:

- получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- производство работ на объекте фактически завершено, все затраты понесены и стоимость строительства сформирована, но не позднее даты начала фактического использования объекта (даты первого передаточного акта по ДДУ, первого зарегистрированного права собственности организации на помещение в объекте и др.).

В момент окончания строительства объекта производятся:

- Распределение затрат на строительство объекта (оборот по дебету счета 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком») по видам помещений (жилые помещения, передаваемые дольщикам; нежилые помещения, передаваемые дольщикам; жилые помещения, оформляемые в собственность; нежилые помещения, оформляемые в собственность) пропорционально общей площади помещений каждого вида.

- При наличии помещений, имеющих отличительные признаки, определяющие увеличенные затраты на их строительство (например, помещения с отделкой), такие помещения могут выделяться в отдельный вид, и затраты на их строительство могут формироваться отдельно.

- Расчет затрат на строительство 1 м² жилых и нежилых помещений для постановки на баланс путем деления затрат на строительство помещений соответствующего вида (с учетом сумм восстановленного НДС по жилым помещениям) на общую площадь помещений данного вида.

Расчет оформляется бухгалтерской справкой по расчету себестоимости законченных строительством помещений, услуг застройщика и распределению НДС по объекту строительства.

Помещения объекта, не проданные по ДДУ, принимаются к учету в составе готовой продукции в порядке, установленном в п. 4.8 настоящей учетной политики, по стоимости 1 м² помещений соответствующего вида.

Признание доходов, расходов и финансового результата от выполнения строительно-монтажных работ по ДДУ

Учет доходов, расходов и финансовых результатов по выполненным строительно-монтажным работам по ДДУ ведется в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» для долгосрочных договоров.

Доходы, расходы и финансовый результат признаются в порядке, установленном в разделе 12 настоящей учетной политики в целях бухгалтерского учета, с учетом особенностей, описанных далее в пунктах 13.4.2-13.4.4 настоящей учетной политики в целях бухгалтерского учета.

Особенности определения объекта учета по выполнению строительно-монтажных работ по ДДУ.

Объектом аналитического учета является строительство объекта строительства по ДДУ. Объект учета возникает с заключением первого ДДУ по объекту строительства и ежемесячно по мере заключения ДДУ модифицируется в связи с увеличением доли площадей, приходящихся на дольщиков (п. 5 ПБУ 2/2008).

Особенности применения передаточного акта и расшифровки выполненных работ и оказанных услуг по договору участия в долевом строительстве.

Момент признания выручки от выполнения долгосрочных строительно-монтажных работ по ДДУ не связан с моментом подписания передаточного акта, которым оформляется передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства.

При подписании передаточного акта по договору участия в долевом строительстве не предъявленная к оплате начисленная выручка (расчетная выручка) списывается на дебиторскую задолженность.

Также передаточный акт и расшифровка выполненных работ и оказанных услуг по договору участия в долевом строительстве являются первичными документами для начисления сумм НДС в бюджет.

Особенности определения ожидаемой цены и себестоимости выполнения строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ.

Ожидаемая цена выполнения строительно-монтажных работ по ДДУ по каждому объекту строительства определяется как сумма цен всех заключенных по состоянию на отчетную дату ДДУ в части стоимости СМР по данным расчетов распределения цены договора участия в долевом строительстве.

Ожидаемая себестоимость выполнения строительно-монтажных работ по ДДУ по каждому объекту строительства ($C_{\text{ожид}}$) определяется по формуле:

$$C_{\text{ожид}} = C_{\text{бюджет}} \times d_{\text{дольщ.}}$$

где:

$S_{\text{бюджет}}$ – сумма по бюджету объекта строительства (расчетная величина общих ожидаемых расходов на строительство всего объекта строительства);

$d_{\text{дольщ.}}$ – «доля дольщиков» – доля общей проектной площади помещений объекта строительства, проданных по ДДУ по состоянию на последнее число отчетного месяца, в общей проектной площади всех помещений объекта строительства.

Данные об ожидаемых цене и себестоимости выполнения строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ представляется в бухгалтерию сметно-договорным отделом в форме справки «Справка о себестоимости объекта № ____ от ____ по состоянию на ____» по состоянию на каждую отчетную дату нарастающим итогом.

В месяце завершения строительства объекта, когда становится известна окончательная сумма затрат на строительство объекта и общая фактическая площадь помещений объекта, проданных по ДДУ, ожидаемая себестоимость выполнения строительно-монтажных работ по ДДУ определяется исходя из суммы фактически понесенных затрат на строительство объекта строительства и «доли дольщиков», рассчитанной по фактической площади по обмерам БТИ.

Учет затрат, связанных с предоставлением земельных участков органами регионального и местного самоуправления под строительство многоквартирных жилых домов по масштабным инвестиционным проектам (Соглашениям), договорам развития застроенных территорий

Обязательным условием выделения земли по данным договорам является обязанность застройщика бесплатно передать часть квартир лицам, определенным договором (в собственность Забайкальского края, города, «обманутым дольщикам»). Передача части квартир является обременением строительства многоквартирного жилого дома. Данное обременение основано на законодательных нормах (Земельный кодекс Российской Федерации, Закон Забайкальского края от 30.06.2015г № 1194-ЗЗК). Расходы, связанные с его исполнением, учитываются в качестве затрат на строительство дома в момент окончания строительства и формирования всех затрат на строительство. Затраты на обременение включаются в стоимость всех помещений дома, за исключением квартир, подлежащих передаче в качестве обременения по следующей методике:

- формируется стоимость строительства дома в целом (без учета затрат на обременение) Дебет 08.15 Субсчет Объект строительства Кредит 60,70,10,69,...
- определяется себестоимость строительства 1 квадратного метра жилого дома Затраты по строительству, собранные по дебету счета 08 делятся на площадь всех помещений жилого дома.
- рассчитываются затраты на строительство передаваемых по инвестиционному договору квартир путем умножения площади передаваемых квартир по договору на себестоимость строительства 1 квадратного метра.
- отражаются расходы по обременению на стоимость переданных квартир проводкой Дебет 08.15 Субсчет Объект строительства Кредит 76.05. Администрация («обманутые дольщики») на сумму себестоимости этих квартир
- отражаются расчеты с Администрацией («обманутыми дольщиками») по договору: Дебет 76.05 Администрация («обманутые дольщики») Кредит 08.15

Субсчет Объект строительства на сумму стоимости строительства передаваемых квартир на дату подписания акта приема-передачи квартир.

2.13. Расчеты по налогу на прибыль

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению в последующие отчетные периоды.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах. В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит к увеличению налога на прибыль, образуются постоянные налоговые активы и обязательства.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового Кодекса РФ и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

В Бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Свернутая сумма постоянных налоговых активов (обязательств) приводится в Отчете о финансовых результатах справочно.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов обязательств составляет 20 %.

2.14. Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется Организацией на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Организации, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

Общество создает оценочные обязательства:

- на доведение объекта строительства до состояния, пригодного к эксплуатации;
- на оплату отпусков.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднечасовой заработной плате за предшествующие 12 месяцев и количестве неиспользованных дней отпуска по основным рабочим и управленческому персоналу.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Сумма резерва на доведение объекта строительства до состояния, пригодного к эксплуатации, в случае не выполнения в полном объеме сезонных или других работ в отчетном периоде, переносится на следующий период.

Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание не создается. Остаток созданного резерва в предшествующие отчетные периоды и неиспользованного на конец отчетного периода может быть перенесен на следующие периоды до окончания срока гарантии, определенного договором или срока, определенного сметой(планом) работ на гарантийный ремонт.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

Учет расчетов по обязательствам дольщиков

На счете 014 «Обязательства дольщика по оплате цены ДДУ» ведется забалансовый учет обязательств дольщика по оплате цены договора участия в долевом строительстве по объектам строительства, на которых организация выполняет строительные-монтажные работы собственными силами.

Аналитический учет по счету 014 «Обязательства дольщика по оплате цены ДДУ» ведется по каждому дольщику и договору.

В момент регистрации договора участия в долевом строительстве делается запись по дебету счета 014 «Обязательства дольщика по оплате цены ДДУ» на сумму, соответствующую цене договора.

По мере оплаты договора производятся записи по кредиту счета 014 «Обязательства дольщика по оплате цены ДДУ».

2.16. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

2.17.Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и оценивает результаты деятельности, производит инвестиции и принимает стратегические решения по результатам анализа рентабельности Общества в целом. Поэтому в составе бухгалтерской отчетности информация по сегментам не раскрывается.

2.18.События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности акционерного общества за отчетный год, получение (гашение) кредитов, займов в значительной сумме.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты.

2.19.Изменение оценочных значений

Изменением оценочного значения является корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в Обществе, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности. Оценочным значением является: величина резервов по сомнительным долгам, под снижение стоимости МПЗ, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод и др.

Изменение оценочного значения, кроме непосредственно влияющего на величину капитала, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Общества (перспективно). Изменение оценочного значения, непосредственно влияющее на величину капитала, подлежит признанию путем корректировки соответствующих статей капитала в бухгалтерской отчетности за период, в котором произошло изменение.

2.20.Оценочные резервы

При выполнении соответствующих условий Обществом создаются следующие оценочные резервы:

- резервы по сомнительным долгам;
- резервы под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резервы под обесценение финансовых вложений.

Принятый Обществом порядок расчета величины оценочных резервов следующий.
В отношении резерва по сомнительным долгам:

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Резерв по сомнительным долгам создается по результатам проведенной инвентаризации расчетов с контрагентами на 31 декабря отчетного периода. Резерв определяется отдельно по каждому сомнительному долгу исходя из платежеспособности должника и оценки вероятности погашения долга. В случае наличия новых обстоятельств сумма резерва может быть уточнена.

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов.

Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невыставленные) долги, ранее признанные сомнительными.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва по сомнительным долгам, сомнительная задолженность по договору контрагента, на покрытие которой создан резерв, будет погашена, то сумма начисленного резерва по данному договору должна быть восстановлена. Сумма неиспользованного резерва по сомнительному долгу контрагента может быть перенесена на следующий год.

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

Для повышения достоверности отчетности и в соответствии с требованиями введенных в отчетном периоде законодательных актов в учетную политику Общества были внесены изменения. Данные изменения не оказали существенного влияния на показатели форм отчетности и результаты хозяйственной деятельности организации.

3.2. Изменения учетной политики на следующий отчетный год

Для повышения достоверности отчетности и в соответствии с требованиями введенных в отчетном периоде законодательных актов в учетную политику Общества на следующий отчетный год внесены некоторые изменения, не оказывающие существенное влияние на формирование бухгалтерской отчетности и показатели финансово-хозяйственной деятельности организации.

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (статья 1150 Баланса)

Движение основных средств и изменение их амортизации за 2020 год раскрыто в таблице 4.1

Основные средства

Таблица 4.1

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Год	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило			Выбыло объектов					Начисленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					Всего	С балансового счета 08	Переведено с балансового счета 03	Всего	Переведено на балансовый счет 03	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Безвозмездная передача			
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	16	17
Основные средства (без учета доходных вложений в мц)- всего	5200	2019 г.	105344	62300	13098	13098		(3423)		(3423)	(1042)		6180	115019	67438
	5210	2020 г.	115019	67438	2162	2162		(3805)		(3805)	(2895)		6656	113376	71199
в том числе: Здания	5201	2019 г.	54968	21615	5933	5933		(122)		(122)	(41)		1662	60779	23236
	5211	2020 г.	60779	23236	16	16		(2652)		(2652)	(1791)		1498	58143	22943
Сооружения	5202	2019 г.	23626	19893	1880	1880		(724)		(724)	(654)		3121	24782	22360
	5212	2020 г.	24782	22360	521	521		(822)		(822)	(822)		2724	24481	24262
Машины и оборудование	5203	2019 г.	11100	11464	5230	5230		(2574)		(2574)	(344)		1005	13756	12125
	5213	2020г.	13756	12125	1516	1516		(265)		(265)	(216)		1770	15007	13679
Транспортные средства	5204	2019 г.	11357	6236									240	11357	6476
	5214	2020г.	11357	6476									569	11357	7045
Земельные участки	5205	2019 г.	880											880	
	5215	2020г.	880											880	
Инвентарь производственный и хозяйственный	5206	2019 г.	3007	2787	55	55							111	3062	2898
	5216	2020г.	3062	2898	109	109		(24)		(24)	(24)		57	3147	2931

1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	16	17
Другие виды основных средств	5207	2019 г.	406	305				(3)		(3)	(3)		41	403	343
	5217	2020 г.	403	343				(42)		(42)	(42)		38	361	339

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Изменение стоимости основных средств приведено ниже (Таблица 4.1.1):

Таблица 4.1.1.

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Увеличение стоимости основных средств, всего	2 162	13 098
в том числе за счет:		
1.1. Приобретения новых объектов	1 625	9 823
1.2. Строительства новых объектов	407	2 973
1.3. Реконструкции/дооборудования действующих объектов	130	302
1.4. Безвозмездного получения		
1.5. Перевода в состав собственных средств (забалансовый лизинг)		
1.6. Прочего прихода (перевод из доходных вложений)		
2. Уменьшение стоимости основных средств, всего	3 805	3 423
в том числе за счет:		
2.1. Продажи основных средств	2 694	268
2.2. Списания основных средств	1 111	3 155
2.3. Безвозмездной передачи		
2.4. Прочего выбытия		
3. Изменение амортизации, всего	3 761	5 138
в том числе:		
3.1. Начисленная амортизация за период	6 656	6 180
3.2. Амортизация по выбывшим объектам	2 895	1 042
4. Итого изменение стоимости основных средств	(5 404)	4 537

Состав объектов основных средств, приобретенных в отчетном году, с учетом уровня существенности представлен ниже (Таблица 4.1.2)

Таблица 4.1.2

Наименование показателей	Стоимость, тыс. руб.
Машины и оборудование:	1 051
Бетономешалка - JZC 350B	318
Бетономешалка - JZC 350B	318
Бетономешалка - JZC 350B	318
Правильно-отрезной станок GT 4-12	97
Инвентарь производственный и хозяйственный	109
Ёмкость металлическая 27м3 2,7*4,4м со слив. краном и крышкой	109

Состав объектов, увеличивших стоимость основных средств в отчетном году за счет строительства новых объектов, достройки, дооборудования, реконструкции действующих объектов, с учетом уровня существенности приведен ниже (Таблица 4.1.3):

Таблица 4.1.3

Наименование показателей	Стоимость, тыс. руб.
Сооружения, передаточные устройства, всего:	520
Временное э/снабжение строительной площадки Артеменко,7	114
Временное электроснабжение строительной площадки Токмакова,41	88
Площадка из ж/б плит для организации мест хранения средств малой механизации	180
Временное ограждение из профлиста МЖД № 7 Токмакова,47	138

Состав объектов, уменьшивших стоимость основных средств в отчетном периоде за счет продажи, списания, с учетом уровня существенности приведен ниже (Таблица 4.1.4):

Таблица 4.1.4.

Наименование показателей	Стоимость, тыс. руб.
Реализация и списание:	
1. Здания:	2 488
Склад тепло-холодный	2 318
Бытовые помещения с весами	170
2. Сооружения, передаточные устройства:	683
Временное электроснабжение стройплощадки и бытового городка раб. КНР Матвеева,10	410
Временное ограждение строительной площадки Токмакова, 43	273

. На конец отчетного периода заключено 17 договоров аренды земли, 1 договор аренды нежилых помещений. Стоимость основных средств, полученных по договорам аренды (лизинга), приведена ниже (Таблица 4.1.5):

Таблица 4.1.5

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
1. Основные средства, полученные в аренду			
1.1. Основные средства на балансе арендодателя:	178 864	182 981	247 476
Контрактная стоимость	178 864	182 981	247 476
В том числе:			
- земельные участки	178 373	182 663	247 158
- нежилое помещение по адресу г. Чита ул. Чкалова, 158	318	318	318
- оборудование Хилти	173	134	-
2. Основные средства, полученные в лизинг	-	-	-
2.1. Основные средства на балансе Общества:	-	-	-

Суммы предстоящих арендных платежей приведены в нижеследующей таблице (Таблица 4.1.6).

Таблица 4.1.6.

Срок платежей	Суммы платежей, всего	в т.ч. по основным средствам на балансе Арендодателя
1. Арендные платежи (кроме лизинга), в том числе:		
2021 год	2 149	2 149
2022 год	2 114	2 114
2023 год	2 026	2 026
Итого		

В связи с отсутствием расчетов арендных платежей Администрации муниципального района «Читинский район», в суммы платежей не включены расходы по договору аренды земли.

На 2021 год:

по договору № 1226 от 30.12.2005г. (Читинская обл. Читинский район, оз. Арахлей);

на 2022 год:

- по договору № 1226 от 30.12.2005г. (Читинская обл. Читинский район, оз. Арахлей);

на 2023 год:

- по договору № 1226 от 30.12.2005г. (Читинская обл. Читинский район, оз. Арахлей).

Объекты основных средств в виде объектов недвижимого имущества без свидетельства о государственной регистрации, введенные в эксплуатацию, приведены ниже (Таблица 4.1.7.):

Таблица 4.1.7.

Наименование основного средства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Склад материалов база №2	1 213	1 213	1 213
Склад материалов №2 база №2	140	140	140
Итого	1 353	1 353	1 353

4.2. Доходные вложения в материальные ценности (статья 1160 Баланса)

Изменение суммы доходных вложений и амортизации по ним за 2020 год раскрыто в таблице 4.2.

Доходные вложения
Наличие и движение доходных вложений

Таблица 4.2

Наименование показателя	Код	Год	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило			Выбыло объектов					Начисленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					Всего	С балансового счета 08	Переведено с балансового счета 03	Всего	Переведено на балансовый счет 03	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Безвозмездная передача			
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	16	17
Учено в составе доходных вложений в мц – всего	5220	2019 г.	398444	246618	132	132		(22151)		(22151)	(9140)		10276	376425	247754
	5230	2020 г.	376425	247754				(30617)		(30617)	(12973)		10649	345808	245430
в том числе: Здания	5221	2019 г.	92809	27574				(16276)		(16276)	(4468)		2827	76533	25933
	5231	2020 г.	76533	25933				(939)		(939)	(676)		2633	75594	27890
Сооружения	5222	2019 г.	34385	28272									2664	34385	30936
	5232	2020 г.	34385	30936				(1456)		(1456)	(273)		1757	32929	32420
Машины и оборудование	5223	2019 г.	218348	143308	132	132		(5019)		(5019)	(3816)		4223	213461	143715
	5233	2020 г.	213461	143715				(25726)		(25726)	(9528)		5757	187735	139944
Транспортные средства	5224	2019 г.	51966	46528				(854)		(854)	(854)		562	51112	46236
	5234	2020 г.	51112	46236				(2257)		(2257)	(2257)		502	48855	44481
Инвентарь производственный и хозяйственный	5225	2019 г.	865	865										865	865
	5235	2020 г.	865	865				(239)		(239)	(239)			626	626
Другие виды основных средств	5226	2019 г.	71	71				(2)		(2)	(2)			69	69
	5236	2020 г.	69	69										69	69

Движение доходных вложений по составу с учетом уровня существенности приведено ниже (Таблица 4.2.1):

Таблица 4.2.1

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Стоимость доходных вложений, всего	100 378	128 671
2. Изменение стоимости доходных вложений	(28 293)	(23 155)
в том числе:		
Увеличение стоимости доходных вложений		132
Уменьшение стоимости доходных вложений	30 617	22 151
Изменение амортизации	(2 324)	1 136
3. Состав объектов доходных вложений с учетом уровня существенности, приобретенных в отчетном году:		132
Установка алмазная бур. DD 200 BL 230V		132
4. Состав объектов с учетом уровня существенности, уменьшивших стоимость доходных вложений в отчетном году		
Реализованы:	26 869	21 245
В том числе (с учетом уровня существенности):		
Нежилое помещение 2, Царский 6		8 438
Нежилое помещение № 4 Северный мкр., 73 1/2 доля (№12)		1 966
Погрузчик В-138.00110 75 ЕХ 2394		1 900
Помещение 1 Производственный корпус ЗЖБИ (I-II пролеты)		5 822
Дробильно-сортировочный комплекс	20 574	
Погрузчик фронтальный В140 00100 зав386., ЕО1407	2 216	
Электроснабжение карьера "Б" (10 и 6 КВ)	1 456	
Списаны:	3 748	906
В том числе (с учетом уровня существенности):		
Металлическая форма ПК 72.15	231	
Металлическая форма ПК 72.15	231	
Кран башенный БКСМ-7,5 зав. №2905	634	
Седельный тягач Урал 63674-0010-01 К392РС	808	
Алмаз.буровая установка DD 200 BL в комплекте	198	
Дробилка щековая СМД-111		140

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Конвеер В-1000 Л-120 М Н-22 М № 1		134
Виброплощадка 1.24.85.160		84

Объекты доходных вложений в виде объектов недвижимого имущества без свидетельства о государственной регистрации (Таблица 4.2.2.):

Таблица 4.2.2.

Наименование основного средства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.20г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Электросварочный цех Затоварный двор, ба	4 344	4 344	4 344
Гараж п.Антипиха			1 155
Столярные мастерские 2			457
Маслохранилище			403
Склад материалов база №2	776	776	776
Склад инертных материалов	1 868	1 868	1 868
Административное здание (ПАТиМ)			1 922
Итого	6 988	6 988	10 925

4.3 Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Баланса)

Структура финансовых вложений Общества представлена ниже (Таблица 4.3.1), информация о движении финансовых вложений за 2020, 2019 годы – в Таблице 4.3.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	Выбыло (погашено)		Начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
						Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	2020 г	6847	-	963	4243				3567	
	5311	2019 г	9541	-	-	2694				6847	-
в том числе:											
вклады в уставные капиталы других организаций	5302	2020 г	20	-	-	7	-	-	-	13	-
	5312	2019 г	20	-	-	-	-	-	-	20	-
займы, предоставленные юридическим лицам	5303	2020 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы, предоставленные работникам организации	5304	2020 г	5146	-	-	3554	-	-	-	1592	-
	5314	2019 г	7207	-	-	2061	-	-	-	5146	-
займы, предоставленные иным физическим лицам	5305	2020 г	1681	-	963	682	-	-	-	1962	-
	5315	2019 г	2314	-	-	633	-	-	-	1681	-
Краткосрочные - всего	5306	2020 г	210	-	1181	210	-	-	-	1181	-
	5316	2019 г	1105	-	210	1105	-	-	-	210	-
займы, предоставленные дочерним и зависимым обществам	5307	2020 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	2019 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы, предоставленные работникам организации	5308	2020 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	2019 г	412	-	-	412	-	-	-	-	-
займы, предоставленные иным физическим лицам	5309	2020 г	210	-	1181	210	-	-	-	1181	-
	5319	2019 г	693	-	210	693	-	-	-	210	-
займы, предоставленные юридическим лицам	5310	2020 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5320	2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
денежные средства на депозитном счете	5311	2020 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5321	2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итога	5312	2020 г	7057	-	2144	4453	-	-	-	4748	-
	5322	2019 г.	10646	-	210	3799	-	-	-	7057	-

Таблица 4.3.1

Вид финансовых вложений	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2020г	На 31.12.2019г	На 31.12.2018г
1. Долгосрочные финансовые вложения	3 567	6 847	9 541
1.1. Вклады в уставные капиталы других организаций	13	20	20
в т.ч. дочерних и зависимых обществ	13	20	20
1.2. Ценные бумаги других организаций			
в т.ч. долговые ценные бумаги			
1.3. Предоставленные займы	3 554	6 827	9 521
1.4. Депозитные вклады			
1.5. Прочие активы			
2. Краткосрочные финансовые вложения	1 181	210	1 105
2.1. Вклады в уставные капиталы других организаций			
в т.ч. дочерних и зависимых обществ			
2.2. Ценные бумаги других организаций			
в т.ч. долговые ценные бумаги			
2.3. Предоставленные займы	1 181	210	1 105
в т.ч. дочерним и зависимым обществам			
2.5. Депозитные вклады			-
2.6. Прочие активы			
Итого, из них:	4 748	7 057	10 646
по которым можно определить текущую рыночную стоимость			-
по которым текущая рыночная стоимость не определяется	4 748	7 057	10 646

4.3.1 Вклады в уставные капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ:

Основные инвестиции Общества в уставные капиталы дочерних, зависимых и прочих компаний в отчетном году приведены ниже (Таблица 4.3.1.1):

Таблица 4.3.1.1

Наименование общества	Вид деятельности	Стоимость, тыс. руб.	Доля в уставном капитале, %	Доля голосующих акций, %
1. Дочерние общества:				
ООО «ПАТиМ» г.Чита	Грузовые и пассажирские перевозки	5,1	51	51
Итого:	-	5,1	×	×
2. Зависимые общества:				
ООО «РУС»	Производство строительных материалов и конструкций	2,5	25	25
ООО «УЭС» г.Чита	Электромонтажные и	2,5	25	25

Наименование общества	Вид деятельности	Стоимость, тыс. руб.	Доля в уставном капитале, %	Доля голосующих акций, %
	сантехнические работы			
ООО «Элит-Сервис»	Посреднические услуги	2,4	24	24
Итого:	-	7,4	×	×
Всего		12,5	×	×

Доходов в виде дивидендов от долгосрочных финансовых вложений в 2019 году нет.

4.3.2. Займы, предоставленные другим организациям и физическим лицам:

Займы, предоставленные Обществом, на конец отчетного года приведены ниже (Таблица 4.3.2.1):

Таблица 4.3.2.1

Наименование заемщика	Сумма займа, тыс. руб.	Срок погашения	Годовая процентная ставка	Полученное обеспечение (наименование актива/стоимость)
1. Долгосрочные займы				
Займы, предоставленные работникам организации	1 592	более 12 месяцев	×	квартиры
в том числе:				квартиры
Вишневская А.О.	1 592	более 12 месяцев	6	
Займы, предоставленные иным физическим лицам	1 962	более 12 месяцев	×	квартиры
в том числе:			6	квартиры
Пермяков Е.А., Пермякова Л.В.	1 170	более 12 месяцев	6	квартиры
Подольский Р.С., Подольская С.Н., Елизова И.В.	792	более 12 месяцев	6	
Итого долгосрочные займы	3 554	×	×	×
2. Краткосрочные займы				
Займы, предоставленные работникам организации	1 074	менее 12 месяцев	×	квартиры
в том числе:			6	квартиры
Товпик Т.И., Товпик В.Н.	731	менее 12 месяцев		
Черепанов А.И.	343	менее 12 месяцев		
Займы, предоставленные иным физическим лицам	107	менее 12 месяцев	×	квартиры
в том числе:			9	квартиры
Баженова А.А.	107	менее 12 месяцев	6	квартиры
Займы, предоставленные дочерним и зависимым обществам	0	менее 12 месяцев	×	
в том числе:	0	менее 12		

Наименование заемщика	Сумма займа, тыс. руб.	Срок погашения	Годовая процентная ставка	Полученное обеспечение (наименование актива/стоимость)
		месяцев		
Итого краткосрочные займы	1 181	×	×	×
3. Всего	4 735	×	×	×

Из долгосрочных финансовых вложений в отчетном периоде переведены в краткосрочные следующие финансовые вложения (Таблица 4.3.2.2)

Таблица 4.3.2.2

Наименование	Вид финансового вложения	Стоимость на конец отчетного года, тыс. руб.	Срок погашения
Товпик Т.И., Товпик В.Н..	Предоставленный займ	731	31.12.2021
Черепанов А.И.	Предоставленный займ	343	31.12.2021
Баженова А.А.	Предоставленный займ	107	31.07.2021
	Предоставленный займ		
Итого		1 181	

4. Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса)

Движение отложенных налоговых активов (далее – ОНА) в отчетном году приведено ниже (Таблица 4.4.1):

Таблица 4.4.1

Наименование показателя	Значение показателя		
	на 31.12.20 г	на 31.12.19 г	на 31.12.18 г
Остаток ОНА на начало отчетного периода	29 835	24 869	11 912
Создано ОНА в отчетном периоде	28 809	12 515	24 872
В том числе:	86	-	8
- Внеоборотные активы			
- Доходные вложения в материальные ценности	10 063	25	3
- Основные средства	119	427	296
- Расходы будущих периодов	1 392	24	10 374
- Убыток текущего периода	17 123	11 978	14 165
- Оценочные обязательства и резервы	-	49	16
- Товары	-	3	-
- Незавершенное производство	-	-	4

- Материалы	-	9	6
-Прочие расходы	26	-	-
Погашено ОНА в отчетном периоде	25 151	7 549	11 915
В том числе:	51	4	6
- Внеоборотные активы			
- Доходные вложения в материальные ценности	10 640	22	57
- Основные средства	1 952	163	695
- Расходы будущих периодов	222	255	257
- Убыток текущего периода	12 262	7 044	10 869
- Незавершенное производство	-	-	4
- Готовая продукция	-	-	5
- Материалы	-	9	6
- Товары	-	3	-
- Оценочные обязательства и резервы	-	49	16
- Прочие расходы	24	-	-
Остаток ОНА на конец отчетного периода	33 493	29 835	24 869

Сумма изменения отложенных налоговых активов за 2020 год составила 3 658 тысяч рублей, что отражено в бухгалтерском балансе за 2020 год (форма №1).

4.5. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Баланса)

Расшифровка прочих внеоборотных активов приведена ниже (Таблица 4.5.1):

Таблица 4.5.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
1. Незавершенные капитальные вложения:	210 983	405 267	302 277
1.1. Незавершенное строительство для собственных нужд	3 315	3 205	3 205
1.2.Строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком/инвестором	184 197	383 874	290 746
1.3. Оборудование к установке	12 870		-
1.4. НДС по затратам на КВ	10 601	18 188	8 326
2. Авансы, выплаченные в счет приобретения, строительства внеоборотных активов, в т.ч.:	60 367	17 150	8 817
2.1.АО «Водоканал-Чита»	21 834	-	3 120
2.2.НП ЗАО «Читагражданпроект»	-	800	455
2.3.АО «МРСК Сибири»	-	2 041	421

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
2.4. АО «ТГК-14»	15 792	2 958	2 582
2.5.ООО «СТК»	-	-	2 159
2.6.ООО «Вектор проектно-конструкторское бюро»	-	-	80
2.7.ООО «ЗапСибЦемент»	1 886	1 925	-
2.8.ООО «Стройкомплект»	820	2 500	-
2.9 Прочие	20 035	6 926	-
3.Затраты на приобретение основных средств			
4.Дополнительные расходы по оформлению кредита	-	-	381
5. Неисключительные права на использование результатов интеллектуальной деятельности (программные продукты) долгосрочного характера	45	67	89
6. Страхование рисков по договорам долевого участия			-
7.Затраты на строительство квартир и нежилых помещений, право собственности на которые Обществом не оформлено			-
Итого	271395	422 484	311 564

Изменение суммы незавершенных капитальных вложений за 2020, 2019 годы приведены в Таблице 4.5.2.

Незавершенные капитальные вложения								Таблица 4.5.2
Наименование показателя	период	На начало года	Изменения за период				На конец периода	
			затраты за период	списано	принято к учёту в качестве основных средств или увеличена стоимость	введено в эксплуатацию и передано участникам долевого строительства		
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации основных средств - всего	7520	2019 г.	302 276	698 810	467 908	13 249	114 662	405 267
	7530	2020 г.	405 267	411 303	603 426	2 162		210 982
в том числе:	7521	2019 г.	2872	5933	-	5933	-	2 872
Здания	7531	2020 г.	2872	16	-	16	-	2872
Сооружения	7522	2019 г.	95	1899	-	1899	-	95
	7532	2020 г.	95	656	135	521	-	95
Машины и оборудование	7523	2019 г.	238	11922	6560	5362	-	238
	7533	2020 г.	238	16476	1980	1516	-	13218
Транспортные средства	7524	2019 г.	-	-	-	-	-	-
	7534	2020 г.	-	-	-	-	-	-
Инвентарь производственный и хозяйственный	7525	2019 г.	-	55	-	55	-	-
	7535	2020 г.	-	109	-	109	-	-
Другие виды основных средств	7526	2019 г.	-	-	-	-	-	-
	7536	2020 г.	-	-	-	-	-	-
Строительство объектов в качестве Заказчика-Застройщика	7527	2019 г.	299 071	679 001	461 348	-	114 662	402 062
	7537	2020 г.	402 062	394 046	601 311			194 797

Основные объекты незавершенного строительства приведены ниже (Таблица 4.5.3):

Таблица 4.5.3

Наименование объектов	Сумма незавершенного строительства, тыс. руб.		
	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
<i>Строительство объектов, которые будут приняты к учету в качестве объектов основных средств, доходных вложений в материальные ценности:</i>			
Ремонтный цех (Арматурный цех)	2 872	2 872	2 872
Водозаборная скважина №2	95	95	95
Комплект крышек пропарочных камер	348	238	238
Итого	3 315	3 205	3 205
<i>Строительство объектов по договорам долевого участия в строительстве (инвестиционным), по которым Общество выступает застройщиком:</i>			
Площадка в границах улиц Ленина, Красноармейская, Чкалова, Белика	45 885	45 885	45 885
ММЖД с нежилыми помещениями по ул. Нагорная в г. Чите	34 325	217 651	87 916
Многоквартирный многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Матвеева, 10 в г. Чите	-	-	82 154
Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Матвеева, 10 в г. Чите (дом № 3)	-	-	10 637
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул. Матвеева, 10 в г. Чите(дом № 5)	-	36 944	11 232
Площадка ул. Кастринская	28 221	27 558	-
Прочие	75 765	55 836	52 922
Итого	184 196	383 874	290 746

4.6. Запасы (статья 1210 Баланса)

Информация по наличию и движению запасов за 2020, 2019 годы приведена в Таблице 4.6.1

Таблица 4.6.1

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости	Поступления и затраты	Выбыло		Убытков от снижения стоимости	Оборот запасов между их группами (видами)	Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости
					Себестоимость	Резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	2020 г.	326692		936874	995091				268475	
	2019 г.	431653	-	1142107	1247068	-	-	X	326692	-
в том числе:										
Сырье и материалы	2020 г.	113939		225606	86996			(82238)	170311	
	2019 г.	83302	-	395217	275713	-	-	(88867)	113939	-
Незавершенное производство	2020 г.	18260		711627	772866			80230	37251	
	2019 г.	8561	-	596903	675423	-	-	88219	18260	-
Готовая продукция	2020 г.	184745		-13585	128324			2032	44868	
	2019 г.	315339	-	122445	254242	-	-	1203	184745	-
Товары	2020 г.	5061		9648	1677			(94)	12938	
	2019 г.	12903		14628	21717	-	-	(753)	5061	-
Прочие запасы	2020 г.	4687		3578	5228			70	3107	
	2019 г.	11548	-	12914	19973	-	-	198	4687	-

Стоимость запасов в залоге за 2020-2018 годы приведена в таблице 4.6.2

Таблица 4.6.2

Наименование показателя	На 31 Декабря 2020 г.	На 31 Декабря 2019 г.	На 31 Декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	19131	31221	26294
Запасы, находящиеся в залоге по договорам ипотеки с банками - всего	8 967	7 180	177 559

В сводном виде структура материально-производственных запасов (далее – МПЗ) приведена ниже (Таблица 4.6.3):

Таблица 4.6.3

Наименование показателей	На 31.12.2020 г.		На 31.12.2019 г.		На 31.12.2018 г.	
	Сумма, тыс. руб.	Доля, %	Сумма, тыс. руб.	Доля, %	Сумма, тыс. руб.	Доля, %
1. Стоимость МПЗ, всего	268 475	100	326 692	100	431 653	100
в том числе:						
Сырье, материалы и др. аналогичные ценности	170 311	63,4	113 939	34,88	83 302	19,3
Затраты в незавершенном производстве	37 251	13,9	18 260	5,59	8 561	2,0
Готовая продукция	44 867	16,7	184 745	56,55	315 339	73,1
Товары для перепродажи	12 939	4,8	5 061	1,55	12 903	3,0
Прочие запасы и затраты	3 107	1,2	4 687	1,43	11 548	2,6
2. Из общей стоимости МПЗ:						
МПЗ, переданные в переработку на сторону	34 196	12,7	1 414	0,4	4 308	1,0
МПЗ, находящиеся в пути	2 741	1	30 604	9,37	8 018	1,86
МПЗ, переданные в залог	8 967	3,3	7 180	2,2	177 559	41,1

Стоимость готовой продукции и товаров для перепродажи по основным учетным группам приведена ниже (Таблица 4.6.4):

Таблица 4.6.4

Наименование объектов	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
Стоимость готовой продукции:	44 867	184 745	315 339
1.Квартиры	10 448	117 975	263 554
2. Нежилые помещения и прочие сооружения	13 065	25 423	21 719
3.Коттеджи	6 585	13 594	13 594
4.Земельные участки	5 532	4 784	5 250
5.Гаражи	5 046	7 866	11 222
6.Машино-места	4 191	15 103	-
7. Прочая продукция (строительные материалы)			-
Стоимость товаров для перепродажи:	12 939	5 061	12 903
1.Квартиры	8 722	-	7 193
2. Гаражи	1 182	1 182	-
3.Прочие товары (строительные материалы)	3 035	3 879	5 710

Состав прочих запасов и затрат приведен ниже (Таблица 4.6.5):

Таблица 4.6.5

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
Прочие запасы и затраты:	3 107	4 687	11 548
1.Расходы на продажу	3 107	4 687	11 548
2.Расходы, понесенные до заключения договора подряда	-	-	-

4.7. НДС по приобретенным ценностям (статья 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже (Таблица 4.7.1):

Таблица 4.7.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
НДС по приобретенным основным средствам	-	229	229
НДС при строительстве основных средств	2	2	-
НДС по приобретенным МПЗ	234	7 427	4 999
НДС по приобретенным работам, услугам	10 293	12 828	22 263
Итого НДС по приобретенным ценностям	10 529	20 486	27 491

4.8 Дебиторская задолженность (статья 1230 Баланса)

Изменение дебиторской задолженности за 2018-2020 годы представлено в (Таблице 4.8.1):

Таблица 4.8.1

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Погашение	Выбыло		Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Начислено резерва по сомнительным долгам		Списание на финансовый результат	Списание, восстановление за счет резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	2020 г.	21338				(13028)			(5376)	2934	
	2019 г.	40265				(9504)			(9423)	21338	
	2018 г.	26712	-	31672	-	(17937)	-	-	(182)	40265	-
	в том числе:										
по расчетам с покупателями и заказчиками	2020 г.	21338				(13028)			(5376)	2934	
	2019 г.	40265				(9504)			(9423)	21338	
	2018 г.	26712	-	31672	-	(17937)	-	-	(182)	40265	-
расходы будущих периодов	2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло				Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Начислено резерва по сомнительным долгам	Погашение	Списание на финансовый результат	Списание, восстановление за счет резерва	Перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2020 г.	232107	(214)	897780	(-5)	(976440)				153447	(209)
	2019 г.	190717	(2340)	1310343		(1268953)		(2126)		232107	(214)
	2018 г.	287758	(2945)	1464838		(1561879)	-	(605)	-	190717	(2340)
в том числе:											
по расчетам с поставщиками и подрядчиками	2020 г.	23846		83996		(94721)				13121	
	2019 г.	10289	(467)	234670		(221113)		(467)		23846	
	2018 г.	11877	(467)	263014		(264602)	-	-	-	10289	(467)
по расчетам с покупателями и заказчиками	2020 г.	148755	(129)	705878		(779175)				75458	(129)
	2019 г.	128958	(679)	929346		(909549)		(550)		148755	(129)
	2018 г.	158613	(795)	1129835	-	(1159490)	-	(116)	-	128958	(679)
по расчетам по налогам и сборам	2020 г.	1650		10364		(5628)				6386	
	2019 г.	529		5801		(4680)				1650	
	2018 г.	145	-	7827	-	(7443)	-	-	-	529	-
по расчетам с внебюджетными фондами	2020 г.	75				(67)				8	
	2019 г.	676		3229		(3830)				75	
	2018 г.	219	-	2729	-	(2272)	-	-	-	676	-
по расчетам по предоставленным	2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

займам	2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------	---------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло				Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Начислено резерва по сомнительным долгам	Погашение	Списание на финансовый результат	Списание, восстановление за счет резерва	Перевод из долго- в кратко-срочную задолженность		
по расчетам по прочим операциям	2020 г.	123		377		(359)				141	
	2019 г.	50		693		(620)				123	
	2018 г.	17	-	853	-	(820)	-	-	-	50	-
по расчетам с прочими дебиторами	2020 г.	51534	(85)	94871	(-5)	(94157)				52248	(80)
	2019 г.	18912	(1150)	132439		(99817)		(1065)		51534	(85)
	2018 г.	14552	(1505)	49325	-	(44965)	-	(355)-	-	18912	(1150)
по расчетам с инвесторами	2020 г.	96				(96)				-	
	2019 г.	16231				(16135)				96	
	2018 г.	77124	-		-	(60893)	-	-	-	16231	-
по расчетам по договорам купли-продажи	2020 г.	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	2019 г.	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	2018 г.	-	-		-	-	-	-	-	-	-
расчеты по %% и пеням по дог. займа	2020 г.	1952		1291		(1072)				2171	
	2019 г.	1303		3180		(2531)				1952	-
	2018 г.	2677	-	4520	-	(5894)	-	-	-	1303	-

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло			Перевод из долго- в кратко- срочную задолженность	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Начислено резерва по сомнительным долгам	Погашение	Списание на финансовый результат	Списание, восстановление за счет резерва			
по расчетам по претензиям	2020 г.	3880		703		(816)				3767	
	2019 г.	13485	(44)	535		(10140)		(44)		3880	
	2018 г.	22330	(178)	6128		(14973)	-	(134)	-	13485	(44)
Расчеты по договорам страхования (расходы будущих периодов)	2020 г.	196		300		(349)				147	
	2019 г.	284		450		(538)				196	-
	2018 г.	204	-	607	-	(527)	-	-	-	284	-
Итого	2020 г.	253445	(214)	897780		(989468)			(5376)	156381	(209)
	2019 г.	230982	(2340)	1310343		(1278457)		(2126)	(9423)	253445	(214)
	2018 г.	314470	(2945)	1496510		(1579816)	-	(605)	(182)	230982	(2340)

Просроченная дебиторская задолженность представлена в таблице 4.8.2

Таблица 4.8.2

Наименование показателя	На 31 Декабря 2020 г.		На 31 Декабря 2019 г.		На 31 Декабря 2018 г.	
	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	209	-	214	-	2 340	-
по расчетам с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	467	-
по расчетам с покупателями и заказчиками	129	-	129	-	679	-
по расчетам с прочими дебиторами	80	-	85	-	1 194	-

Основная доля (49%) краткосрочной дебиторской задолженности приходится на расчеты с покупателями и заказчиками.

Значительную долю краткосрочной задолженности покупателей составляет задолженность по договорам купли-продажи недвижимого имущества.

Информация о формировании сомнительной дебиторской задолженности и резерве по сомнительной задолженности приведена ниже (Таблица 4.8.3):

Таблица 4.8.3

Наименование дебитора	На начало отчетного года, тыс. руб.			На конец отчетного года, тыс. руб.		
	Сумма задолженности	Резерв по сомнительным долгам	Балансовая стоимость	Сумма задолженности	Резерв по сомнительным долгам	Балансовая стоимость
ООО «Транс-Универсал ЛТД»	129	129	-	129	129	-
ООО «Страховая инвестиционная компания»	85	85	-	80	80	-
Итого	214	214	-	209	209	-

Задолженность участников долевого строительства приведена ниже (Таблица 4.8.4):

Таблица 4.8.4

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020г	На 31.12.2019г	На 31.12.2018г
Жилой дом по ул. Курнатовского, 70	-	90	486
Комплекс жилых домов в границах ул. Е.Гаюсана, Кр Звезды, Народной и р.Чита МЖД № 1 (Алданская, 11)	-	6	10267
Многофункциональный общественно-жилой комплекс ул.Красной звезды, 57 Дом №8	-	-	5478
Итого	-	96	16231

4.9. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 4.9.1):

Таблица 4.9.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020г	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
1. Касса	59	42	68
2. Расчетные счета	3 347	5 685	10 554
3. Валютные счета			

4. Специальные счета в банках	499		
5. Инкассация			
6. Прочие переводы в пути			
7. Денежные эквиваленты	492 000	94 000	30 000
Итого	495 905	99 727	40 622
Взаимовязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	99 727	40 622	936
Остаток на конец года (стр. 4500)	495 905	99 727	40 622
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

4.10. Прочие оборотные активы (статья 1260 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 4.10.1):

Таблица 4.10.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020г	На 31.12.2019г	На 31.12.2018г
Недостача от порчи ценностей	228	322	336
Задолженность заказчиков	695 766	294 613	93 711
Отложенный НДС			-
Расходы будущих периодов	62	57	309
В том числе:			
- программное обеспечение, неисключительные права использования ПП	62	57	62
- дополнительные расходы по оформлению кредита	-	-	247
- прочие			
Итого	696 056	294 992	94 356

4.11. Капитал и резервы (статья 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 82 865 тыс. руб. и состоит из 552 435 обыкновенных акций номинальной стоимостью 150 рублей каждая.

Распределение акций по основным акционерам приведено ниже (Таблица 4.11.1):

Таблица 4.11.1

Акционеры	Обыкновенные акции		Привилегированные акции	
	Количество, штук	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Количество, штук	Номинальная стоимость, тыс. руб.

Акционеры	Обыкновенные акции		Привилегированные акции	
	Количество, штук	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Количество, штук	Номинальная стоимость, тыс. руб.
1. Юридические лица, всего:	138 118	20 718	-	-
в том числе:			-	-
Департамент государственного имущества и земельных отношений	138 118	20 718	-	-
			-	-
2. Физические лица, всего	414 317	62 147	-	-
			-	-
3. Итого	552 435	82 865	-	-

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Выкуп собственных акций Обществом не производился.

Резервный капитал Общества за отчетный год не начислен в связи с отсутствием источника начисления – прибыли.

Изменение статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» произошло за счет полученного в отчетном году убытка в сумме 103 868 тысяч рублей.

Структура капитала приведена ниже (Таблица 4.11.2):

Таблица 4.11.2

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
1. Уставный капитал	82 865
2. Резервный капитал (направлен на погашение убытка 2016 года)	-
3. Добавочный капитал	-
4. Прибыль прошлых лет	707 696
5. Убыток отчетного года	(103 868)
Итого капитал на 31.12.2020г	603 828

4.12. Заемные средства (статьи 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 4.12.1):

Таблица 4.12.1

Наименование займодавца / кредитора	Долгосрочные, тыс. руб.			Краткосрочные, тыс. руб.		
	На 31.12.20г.	На 31.12.19г.	На 31.12.18г.	На 31.12.20г.	На 31.12.19г.	На 31.12.18г.
1. Кредиты банков, всего:	-	-	15 520	-	-	46 143
в том числе:						
Отделение №8600 ОАО Сбербанк России, Договор №8600000-70064-0 от	-	-	15 520	-	-	-

17.08.17						
Отделение №8600 ОАО Сбербанк России, Договор №86000000-40086-0 от 25.09.14	-	-	-	-	-	46 143
2. Займы организаций, всего:	-	-	-	-	-	-
3. Облигации выпущенные, всего:	-	-	-	-	-	-
4. Векселя выданные:	-	-	-	-	-	-
5. Прочие заемные средства, итого:	-	-	21 229	-	41 972	-
в том числе:						
-займы физических лиц	-	-	9 061	-	28 061	-
-проценты по займам физических лиц	-	-	12 168	-	13 911	-
6. Проценты по краткосрочным кредитам	-	-	-	-	-	202
7. Проценты по долгосрочным кредитам	-	-	-	-	-	62
Итого	-	-	36 749	-	41 972	46 407

В отчетном году Общество не привлекало кредиты банков и прочие займы.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в отчетном году отнесены (Таблица 4.12.5):

Таблица 4.12.5

Реквизиты займов и кредитов	Сумма, тыс. руб.
1. В состав прочих расходов периода	1 014
2. В стоимость инвестиционных активов	-
Итого	1 014

4.13 Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 Баланса)

Движение отложенных налоговых обязательств (далее – ОНО) в отчетном году приведено ниже (Таблица 4.13.1):

Таблица 4.13.1

Наименование показателя	Значение показателя
-------------------------	---------------------

	на 31.12.2020г	на 31.12.2019г	на 31.12.2018 г
Остаток ОНО на начало отчетного периода	10 647	10 147	10 776
<i>Создано ОНО в отчетном периоде</i>	<i>15 656</i>	<i>3 647</i>	<i>5 620</i>
В том числе:			
- Внеоборотные активы	71	610	432
- Готовая продукция	-	264	56
- Доходные вложения в материальные ценности	12 724	70	2 781
- Материалы	176	507	508
- Незавершенное производство	2 236	1 539	1114
- Основные средства	304	418	277
- Расходы будущих периодов	-	34	55
- Оценочные обязательства и резервы	2	194	383
- Недостачи и потери от порчи ценностей	-	6	4
- Издержки обращения	7	1	7
- Кредиторская задолженность	-	3	3
- Полуфабрикаты	-	1	-
- Прочие расходы	136	-	-
<i>Погашено ОНО в отчетном периоде</i>	<i>17 944</i>	<i>3 147</i>	<i>6 249</i>
В том числе:			
- Внеоборотные активы	440	491	109
- Готовая продукция	220	69	77
- Доходные вложения в материальные ценности	11 538	600	3 736
- Материалы	173	534	283
- Незавершенное производство	435	714	558
- Основные средства	5 118	434	709
- Расходы будущих периодов	12	50	38
- Оценочные обязательства и резервы	-	246	691
- Издержки обращения	8	2	45

- Недостачи и потери от порчи ценностей	-	5	1
- Кредиторская задолженность	-	1	2
- Полуфабрикаты	-	1	-
Остаток ОНО на конец отчетного периода	8 359	10 647	10 147

4.14. Прочие долгосрочные обязательства (статья 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже (Таблица 4.14.1):

Таблица 4.14.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
1. Обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве	-	-	-
2. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 858	12 733	16 643
3. Авансы, полученные застройщиком по ДУДС и договорам купли-продажи недвижимого имущества	-	191 185	47 885
4. Расчеты с прочими кредиторами	697	697	697
5. Отложенный НДС налогового агента	1 500	2 378	2 996
Итого	10 055	206 993	68 221

Снижение суммы прочих долгосрочных обязательств связано с переводом полученных средств по договорам долевого участия в строительстве жилых домов в краткосрочные обязательства, срок строительства которых не превышает 1 год.

В 2020г исполнены обязательства перед дольщиками по введенному в эксплуатацию объекту:

- Многоквартирный многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул.Матвеева,10 (дом №5) (Токмакова,49).

Расшифровка авансов, полученных застройщиком по договорам долевого участия дана в таблице 4.14.3.

Таблица 4.14.3

Наименование объекта строительства	Сумма с НДС, тыс. руб.
	На 31.12.2020г.
Краткосрочные авансы, полученные застройщиком:	
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул.Токмакова,49	217 923
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул.Артеменко,7	993 884

Наименование объекта строительства	Сумма с НДС, тыс. руб.
	На 31.12.2020г.
Итого	1 211 807

Расшифровка и изменения кредиторской задолженности приведена в разделе 4.15 Кредиторская задолженность.

4.15 Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса)

Информация по движению кредиторской задолженности за 2018 - 2020 годы дана в Таблице 4.15.1

Наличие и движение кредиторской задолженности

Таблица 4.15.1

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
			Поступление		Выбыло		Перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
			В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Причитающиеся проценты штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	2020 г.	206993					(196938)	10055
	2019 г.	68221	148449		(851)		(8826)	206693
	2018 г.	28552	51306	-	(3179)	-	(8458)	68221
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2020 г.	12733	-	-	-	-	(4875)	7858
	2019 г.	16643	4291		(721)		(7480)	12733
	2018 г.	24197	2308	-	(2694)	-	(7168)	16643
расчеты по НДС при исполнении обязанности налогового агента	2020 г.	2378	-	-	-	-	(878)	1500
	2019 г.	2996	858		(130)		(1346)	2378
	2018 г.	4355	416	-	(485)	-	(1290)	2996
расчеты с прочими кредиторами	2020 г.	697	-	-	-	-	-	697
	2019 г.	697						697
	2018 г.	0	697	-	-	-	-	697
авансы полученные	2020 г.	191185					(191185)	-
	2019 г.	47885	143300					191185
	2018 г.	-	47885					47885
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2020 г.	635191	2248432		(1468632)			1414991
	2019 г.	405328	2013657		(1783794)			635191
	2018 г.	630571	1668041	-	(1893284)	-	-	405328
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2020 г.	226974	609564		(689724)			146814
	2019 г.	178305	840340		(791671)			226974

	2018 г.	394544	577887	-	(794126)	-	-	178305
расчеты по налогам и сборам	2020 г.	35267	292553	-	(304229)	-	-	23591
	2019 г.	14873	281255		(260861)			35267
	2018 г.	4732	202881	-	(192740)	-	-	14873
расчеты с внебюджетными фондами	2020 г.	4073	28696		(30388)			2381
	2019 г.	2035	31691		(29653)			4073
	2018 г.	1769	24142	-	(23876)	-	-	2035
расчеты по оплате труда	2020 г.	4282	89127		(89440)			3969
	2019 г.	1350	127688		(124756)			4282
	2018 г.	3193	96470	-	(98313)	-	-	1350
расчеты по НДС при исполнении обязанности налогового агента	2020 г.	20597	878	-	(10717)	-	-	10758
	2019 г.	19398	29100		(27901)			20597
	2018 г.	38127	14724	-	(33453)	-	-	19398
авансы полученные	2020 г.	265984	1102405		(296508)			1071878
	2019 г.	111870	571758		(417647)			265981
	2018 г.	117165	606313	-	(611608)	-	-	111870
депонированные суммы	2020 г.	116	2		(117)			1
	2019 г.	115	1					116
	2018 г.	396	245	-	(281)	-	-	115
расчеты с прочими кредиторами	2020 г.	77811	125194		(47478)			155527
	2019 г.	77291	131824		(131304)			77811
	2018 г.	66170	145621	-	(134500)	-	-	77291
расчеты с инвесторами	2020 г.	88			(17)			71
	2019 г.	88						88
	2018 г.	4475		-	(4387)	-	-	88
расчеты по процентам и пеням по договорам займа	2020 г.	2	13		(14)			1
	2019 г.	3			(1)			2

	2018 г.	-	3	-	-	-	-	3
	2020 г.	842184	2248432		(1468632)		(196938)	1425046
	2019 г.	473549	2162106		(1784645)		(8826)	842184
Итого	2018 г.	659123	1719347	-	(1896463)	-	(8458)	473549

Просроченная кредиторская задолженность

Таблица 4.15.1.1

Наименование показателя	На 31 Декабря 2020 г	На 31 Декабря 2019 г	На 31 Декабря 2018 г.
Всего	15 619	20 086	34 982

Сумма кредиторской задолженности за 2020 год увеличилась на 582 862 тысячи рублей, при чем долгосрочная уменьшилась - на 196 938 тысячи рублей, в связи с переводом в краткосрочную 191 185 тысяч рублей по авансам полученным по договорам долевого участия, а краткосрочная увеличилась – на 779 800 тысяч рублей.

Значительный рост кредиторской задолженности наблюдается по авансам, полученным по договорам долевого участия - на 829 022 тысячи рублей. Рост суммы авансов, полученных от дольщиков, свидетельствует о положительной динамике спроса на объекты жилищного строительства.

В 2020 году по заключенному Государственному контракту № Ф.2019.497661 от 21.08.19 на строительство Школы на 1100 мест в центральном административном районе города Читы с ГКУ "СЛУЖБА ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА Забайкальского края» остаток суммы аванса по контракту на 31.12.2020 года составил 42 410 тысяч рублей.

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже (Таблица 4.15.2):

Таблица 4.15.2

Наименование статей задолженности	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020 г	На 31.12.2019 г	На 31.12.2018 г
1. Расчеты по НДС	21 563	33 201	12 647
2. Расчеты по налогу на прибыль	-	-	1
3. Расчеты по НДФЛ	353	448	24
4. Расчеты по налогу на имущество	618	660	1 446
5. Расчеты по транспортному налогу	588	619	591
6. Расчеты по земельному налогу	469	339	164
Итого	23 591	35 267	14 873

Задолженность в бюджет на конец года только по текущим платежам, погашена по срокам в 1 квартале 2021 года.

4.16 Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Баланса)

Расшифровка признанных Обществом в отчетном году оценочных обязательств по источникам начисления, а также сумма гашения и восстановления неиспользованных остатков, сумма обязательств на конец года приведена в Таблице 4.16.1):

Таблица 4.16.1:

Наименование оценочного обязательства	Сумма, тыс. руб.		
	2020 г	2019 г	2018 г
Оценочные обязательства на начало периода - всего	16 670	18 863	28 556
1. Долгосрочные оценочные обязательства, в том числе:			
1.1. Сформированные за счет расходов по обычным видам деятельности			
1.2. Сформированные за счет увеличения стоимости активов			
1.3 Сформированные за счет прочих расходов			
Долгосрочные оценочные обязательства переведены в краткосрочные	-	-	-
Итого долгосрочные оценочные	-	-	-

Наименование оценочного обязательства	Сумма, тыс. руб.		
	2020 г	2019 г	2018 г
обязательства			
2. Краткосрочные оценочные обязательства, в том числе:			
2.1. Сформированные за счет расходов			
Резерв затрат на доведение объекта до состояния, пригодного к эксплуатации	-	430	-
Оценочные обязательства по отпускам	9 094	11 932	10 205
2.2. Сформированные за счет прочих расходов			
Оценочные обязательства по отпускам	123	159	410
2.3. Сформированные за счет увеличения стоимости активов			
Резерв затрат на доведение объекта до состояния, пригодного к эксплуатации	-	9 750	3 794
Оценочные обязательства по отпускам	2 772	3 622	2 126
Итого начислены краткосрочные оценочные обязательства	13 621	25 893	16 535
Погашены /восстановлены оценочные обязательства	16 049	28 086	26 228
Итого краткосрочные оценочные обязательства	14 242	16 670	18 863
Всего оценочные обязательства на конец периода	14 242	16 670	18 863

4.17 Прочие краткосрочные обязательства (статья 1550 Баланса)

Расшифровка прочих краткосрочных обязательств на 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 года приведена ниже (Таблица 4.17.1):

Таблица 4.17.1

Наименование обязательств	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Задолженность перед заказчиками			
В том числе:			
Государственный контракт № ЧС-786 от 30.05.18 (Школа с пристроенным детским садом в с.Большая Тура)			13 363
Государственный контракт № Ф.2019.497661 от 21.08.19 (Школа на 1100 мест в центральном административном районе г.Читы)	27 853	11 587	-
Всего	27 853	11 587	13 363

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности приведена ниже (Таблица 8.1.1):

Таблица 5.1.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Выручка от продажи покупных товаров	2 200	8 932
2. Выручка от продажи СМР	730 641	620 098
3. Выручка от продажи готовой продукции	153 875	284 718
4. Выручка от оказания услуг	6 168	8 462
5. Выручка от аренды ОС	5 009	5 896
6. Выручка от оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов	6 315	6 654
Итого	904 208	934 760

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг определялась Обществом на обычных коммерческих условиях.

5.2 Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ с учетом уровня существенности приведена ниже (Таблица 5.2.1):

Таблица 5.2.1

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Себестоимость продажи покупных товаров	1 673	8 884
2. Себестоимость продажи СМР	741 598	622 058
3. Себестоимость продажи готовой продукции	128 324	244 854
4. Себестоимость услуг	5 942	8 080
5. Себестоимость аренды ОС	1 725	3 335
6. Себестоимость от оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов	8 326	7 463
Итого	887 588	894 674

Расшифровка расходов по элементам приведена ниже (Таблица 5.2.2):

Таблица 5.2.2

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Материалы	86 328	96 727
2. Затраты на оплату труда	62 990	77 003

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
3. Отчисления на социальные нужды	20 021	22 440
4. Амортизация	12 749	12 013
5. Прочие расходы	642 743	627 680
6. Товары для перепродажи	1 673	8 884
Итого по элементам	826 504	844 747
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции	122 466	127 757
Итого	948 970	972 504

5.3 Финансовый результат

Валовая прибыль от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ представлен в таблице 5.3.1

Таблица 5.3.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Прибыль от продажи покупных товаров	527	48
2. Прибыль от продажи СМР	-10 957	-1 960
3. Прибыль от продажи готовой продукции	25 551	39 864
4. Прибыль от оказания услуг	226	382
5. Прибыль от аренды ОС	3 284	2 561
6. Прибыль от оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов	-2 011	-809
Итого	16 620	40 086

5.3.1 Финансовый результат по договорам строительного подряда

В отчетном периоде Обществом исполнялось 3 договора строительного подряда и строительство 2 объектов многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств дольщиков, велось собственными силами организации, выступающей одновременно застройщиком и подрядчиком. Выполнены работы по строительству многоквартирных жилых домов по адресу: "ММЖД с подземной автостоянкой по ул.Матвеева,10 (дом №5)(Токмакова,49)"

Из общего количества договоров, исполнявшихся в отчетном периоде, по 2 договорам подряда и 2 объектам собственного строительства выручка признавалась способом «по мере готовности».

Из общей суммы признанной в отчетном периоде выручки (без НДС) по договорам подряда в размере 730 641 тысячи рублей способом «по мере готовности» признано 724 889 тысяч рублей

Расшифровка информации о признанной в отчетном году выручке по договорам строительного подряда, приведена ниже (Таблица 5.3.1.1):

Таблица 5.3.1.1

Объект строительства	Наименование и реквизиты договора	Сумма признанной выручки (без НДС)	Способы определения признанной в отчетном периоде выручки по договору
Долгосрочные договоры подряда			
Общественное торгово-развлекательный центр по адресу: г. Чита, ул. Красной Звезды, 60	ДП №146/68-13/788 от 15.11.13 с ООО «Алюком»	2 85	по мере готовности
"Строительство школы на 1100 мест в центральном административном районе города Читы"	Гос.контракт № Ф.2019.497661 от 21.08.19 ГКУ Служба Единого Заказчика Забайкальского края	234 218	по мере готовности
"ММЖД с подземной автостоянкой по ул.Матвеева,10 (дом №3)(Токмакова,43)"		15 112	по мере готовности
"ММЖД с подземной автостоянкой по ул.Матвеева,10 (дом №5)(Токмакова,49)"		160 866	по мере готовности
"ММЖД с неж. помещениями по ул.Нагорная в г.Чите (Артеменко,7)"		314 408	по мере готовности
Итого долгосрочные договоры		724 899	
Краткосрочные договоры подряда			
"Строительство тепловой сети Ду200 от ТК-8-136 до УТ-1, Ду150 от УТ-1 до ИТП для подключения многоквартирного жилого дома по ул. Нагорная, 141 (ул. И. Артеменко, 7	Договор подряда № 48-П-20 от 14.07.2020 АО «СПЕЦАВТОХОЗЯЙСТВО»	1 678	на основании акта приемки-сдачи выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ
Генподрядные услуги		4 074	на основании акта приемки-сдачи выполненных работ
Итого краткосрочные договоры		5 752	
Итого признано выручки при выполнении СМР по договорам подряда :		730 641	

- способом «по мере готовности»		724 889	
- в общем порядке		5 752	

5.4 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов (стр.2340 Отчета) приведен ниже (Таблица 5.4.1):

Таблица 5.4.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1.Списание (восстановление) резервов	3 309	7 179
2.Доходы от реализации основных средств	17 402	33 679
3. Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	5 672	12 018
4. Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	590	2 956
5.Прибыль прошлых лет	-	197
6.Стоимость доли уставного капитала при выходе из общества	3 146	-
7. Прочие	5 078	3 086
Итого	35 197	59 115

Состав прочих расходов (стр.2350 Отчета) приведен ниже (Таблица 5.4.2):

Таблица 5.4.2

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	5 343	9 472
2.Расходы от реализации основных средств	17 973	13 137
3.Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	581	2 326
4.Госпошлина	1 511	544
5.Налог на имущество	2 597	2 711
6.Услуги банка	1 298	1 675
7.Затраты по оформлению кредитов	-	871
8.Затраты на содержание законсервированных основных средств	1 708	2 457
9.Расходы,признанные по решению суда	66	250
10. Материальная помощь и поощрения	69	194
11. Неустойка по претензиям	-	69
12.Убыток прошлых лет	519	4 911
13.Списание безнадежной дебиторской задолженности	68 382	1 509
14.Прочие	12 364	43 081

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб	За предыдущий год, тыс. руб.
Итого	112 411	83 207

5.5 Расходы по налогу на прибыль

Составляющие налога на прибыль в отчетном году приведены ниже (Таблица 5.5.1):

Таблица 5.5.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, тыс. руб.	Составляющая налога на прибыль
1. Бухгалтерская прибыль (убыток)	-109 786	20	-21 957	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
2. Налогооблагаемые временные разницы (п. 2.1 – п. 2.2)	-51 064	20	-10 213	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				
2.1. Возникли разницы	14 020	20	2 804	созданы отложенные налоговые обязательства
2.2. Погашены разницы	65 084	20	13 017	погашены отложенные налоговые обязательства
3. Вычитаемые временные разницы (п. 3.1 – п. 3.2)	-20 853	20	-4 171	Отложенный налоговый актив
в том числе:				
3.1. Возникли разницы	96 090	20	19 218	созданы отложенные налоговые активы
3.2. Погашены разницы	116 943	20	23 389	погашены отложенные налоговые активы
4. Постоянный налоговый расход	79 575	20	15 915	Постоянный налоговый расход
5. Налоговая база по налоговой декларации	-	20	-	Текущий налог
(п.1 – п.2 + п.3 + п.4)				

Налогооблагаемые и вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, приведены ниже (Таблица 5.5.2):

Таблица 5.5.2

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
1. Постоянный налоговый расход, всего	15 915
в том числе:	
Амортизация ОС не использованных в производстве	69

Содержание базы «Арахлей»	88
Вознаграждение за проведение процедуры конкурсного производства	100
Затраты по устранению недоделок	316
Прощение долга по соглашению сторон	320
Материальная помощь	12
Оценочные обязательства по отпускам	31
Премия за счет чистой прибыли	48
Прибыль(убыток) прошлых лет	104
Реализация готовой продукции	47
Целевая безвозмездная помощь	63
Госпошлина	230
Списание неликвидных материалов	78
Списание дебиторской задолженности	14 048
Прочие	361
2. Временные налогооблагаемые разницы, всего	-10 213
в том числе:	
<i>Возникновение:</i>	<i>2 804</i>
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль, амортизационной премии	286
Внеоборотные активы	3
Незавершенное производство	2 236
Оценочные обязательства и резервы	2
Материалы	176
Прочие расходы	101
<i>Погашение:</i>	<i>13 017</i>
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	11 767
Внеоборотные активы	440
Издержки обращения	2
Незавершенное производство	434
Расходы будущих периодов	12
Материалы	142
Готовая продукция	220
3. Временные вычитаемые разницы, всего:	-4 171
в том числе:	
<i>Возникновение:</i>	<i>19 218</i>
Убыток текущего периода	17 123

Расходы будущих периодов	1 391
Внеоборотные активы	18
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	684
Прочие расходы	2
Погашение:	23 389
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	10 830
Расходы будущих периодов	221
Убыток текущего периода	12 262
Внеоборотные активы	51
Материалы	1
Прочие расходы	24

5.6 Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Чистый убыток Общества приведен в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году он составил 103 868 тысяч рублей (в предыдущем году получен убыток 57 939 тысяч рублей).

5.7 Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитывается как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, за вычетом акций, выкупленных у акционеров. В отчетном периоде получен убыток 103 868 тысяч рублей. Базовой прибыли на акцию нет.

Таблица 5.7.1

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	-103 868	-57 939
2. Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	552 435	552 435
3. Базовая прибыль на акцию, руб./акцию	-	-

6. Связанные стороны

В пояснительной записке Общество раскрывает наиболее существенную информацию по связанным сторонам.

6.1. Головное общество:

Общество контролируется Департаментом государственного имущества, которому принадлежит 25 % обыкновенных акций Общества. Остальные 75 % обыкновенных акций размещены среди 121 акционера.

6.2. Доходы от продажи продукции, услуг связанным сторонам (Таблица 6.2):

Таблица 6.2

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды продаж	Метод определения цены по операциям	Отчетный год (без НДС), тыс. руб.	Предыдущий год (без НДС), тыс. руб.
ООО «ПАТиМ»	Дочернее общество	Реализация товаров, аренда имущества, оказание услуг	Рыночная	24	24
ООО «РУС»	Зависимое общество	Реализация товаров, аренда имущества, оказание услуг	Рыночная	1 310	7 284
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Реализация товаров, аренда имущества, оказание услуг	Рыночная	127	2 364
ООО «Хороший дом»	Зависимое общество	Реализация товаров, недвижимого имущества	Рыночная	5	-
ООО «Сити-Сервис»	Зависимое общество	Аренда имущества, оказание услуг	Рыночная	147	131
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Аренда имущества, оказание услуг	Рыночная	208	192
ООО «ДомСервис»	Зависимое общество	Аренда имущества, Реализация недвижимого имущества	Рыночная	572	620
ИП Филонич А.А.		аренда имущества, оказание услуг, реализация ТМЦ	Рыночная	429	494
ООО «Агентство недвижимости «РУС»		аренда, реализация ТМЦ	Рыночная	344	344
Итого				3 166	11 453

6.3. Расходы на закупки у связанных сторон (Таблица 6.3):

Таблица 6.3

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды закупок	Метод определения цены по операциям	Отчетный (без НДС), тыс. руб.	Предыдущий год (без НДС), тыс. руб.
ООО «ПАТиМ»	Дочернее общество	Услуги, СМР	Рыночная	23	978
ООО «Агентство недвижимости «РУС»		Посреднические услуги	Рыночная	14 300	13 120
ООО «ДомСервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	3 071	3 779
ООО «РУС»	Зависимое общество	Готовая продукция, услуги	Рыночная	3 709	10 241
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	36	43
ООО «Сити Сервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	579	297
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	1 745	2 347
ООО «Хороший дом	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	195	645
ИП Филонич А.А.		Услуги, работы, аренда	Рыночная	5 070	7 454
ИП Филонич Е.И.		Аренда	Рыночная	1 200	1 200
ИП Филонич В.М.		Услуги, работы	Рыночная	-	4 442
Итого				29 928	44 546

6.4.Состояние расчетов со связанными сторонами (Таблица 6.4)

Таблица 6.4

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Вид продукции, услуг, по которым возникла задолженность	Отчетный тыс. руб.	Предыдущий год тыс. руб.
1. Дебиторская задолженность:				
ЗАО «ЗЖБИ»	Зависимое общество	Поставка ТМЦ, аренда, услуги	-	66 396
ООО «РСК»		По договорам уступки требования долга	15 214	15 897
ООО «РУС»	Зависимое общество	Поставка ТМЦ, аренда, услуги	3 094	3 223
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Услуги	84	56
ООО «УЭС» г.Чита	Зависимое общество	Поставка ТМЦ, аренда, услуги,	9 213	9 213

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Вид продукции, услуг, по которым возникла задолженность	Отчетный тыс. руб.	Предыдущий год тыс. руб.
		уступка права денежного требования		
ООО «ПАТиМ»	Дочернее общество	Услуги, СМР	127	39
ООО «СитиСервис»		Услуги	-	-
			27 732	94 824
1. Кредиторская задолженность:				
-				
ООО «Агентство недвижимости «РУС»		Посреднические услуги	11 033	4 992
ООО «ДомСервис»	Зависимое общество	Услуги	6 457	4073
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Услуги	-	-
ООО «СитиСервис»	Зависимое общество	Услуги	400	74
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Услуги, СМР	1 637	1 355
ИП Филонич А.А.		Услуги, СМР	-	3 271
ИП Филонич Е.И.		Аренда	5000	4 450
ИП Филонич В.М.		Услуги, СМР	-	1 076
ООО «Хороший дом»	Зависимое общество	Услуги	1 291	1 102
Итого			25 818	20 393

6.5. Займы, предоставленные Обществом связанным сторонам:

В отчетном периоде и периоде предшествующему отчетному Обществом не предоставлялись займы связанным сторонам.

В течении отчетного года головное общество АО СЗ «РУС» погасило задолженность перед Филоничем А.И. по договору займа №1 от 20.04.2015г в сумме 7 061 тысяч рублей основного долга и 13 789 тысяч рублей процентов, по договору займа от 16.08.2019г – 21 000 тысяч рублей основного долга и 1 135 тысячи рублей процентов. На конец отчетного периода Общество не имеет долговых обязательств в виде кредитов и займов

В 2016 году по инициативе ЗАО «ЗЖБИ» возбуждено дело о банкротстве. Решением Арбитражного суда Забайкальского края от 24.11.2016г ЗАО «ЗЖБИ» признано несостоятельным (банкротом), введено конкурсное производство. 24.07.2020 года прекращена деятельность юридического лица в связи с его ликвидацией на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства.

7. Вознаграждения директорам

Список членов Совета директоров приведен в разделе 1 «Общие сведения» настоящей пояснительной записки.

В отчетном году Общество не выплачивало членам Совета директоров какие-либо вознаграждения, не предусмотренные Положением об оплате труда организации.

8. Обеспечения обязательств и платежей

Информация о полученных и выданных Обществом обязательствах за 2020-2018 годы представлена в таблице 8.1.

Таблица 8.1

Наименование показателя	На 31 Декабря 2020 г.	На 31 Декабря 2019 г.	На 31 Декабря 2018 г.
Полученные - всего	69 755	94 205	142 084
в том числе:			
залог по договору	69 755	94 205	142 084
поручительство		-	-
банковская гарантия		-	-
Выданные - всего	74 427	108 476	247 170
в том числе:			
залог по договору	74 427	108 476	247 170
поручительство		-	-

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже (Таблица 8.2):

Таблица 8.2

Кем выдано обеспечение		Вид обязательства	Срок действия	Сумма обеспечения, тыс. руб.
Контрагент	Договор			
Физические лица	Договоры купли- продажи квартир и нежилых помещений	залог	-	69 755
Итого				

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице (Таблица 8.3):

Таблица 8.3

Кому выдано обеспечение		Вид обязательств а	Срок действ ия	Сумма обеспечен ия, тыс. руб.	Вид переданно го имущества	Балансов ая стоимост ь, тыс.руб.
Контрагент	Договор					
ПАО "Промсвязьба нк"	Договор ипотеки неж. пом. № Н- 2/35322-04 от 17.09.2019	Залог, обеспечивающ ий обязательства по договору предоставлени я банковской гарантии № 35322-04 от	17.09.201 9- 16.12.202 1	5 802	Залог недвижимо сти	3 215

		20.08.2019				
ПАО "Промсвязьбанк"	Договор ипотеки неж. пом. № Н-1/35322-04 от 20.08.2019	Залог, обеспечивающий обязательства по договору предоставлены банковской гарантии № 35322-04 от 20.08.2019	20.08.2019-16.12.2021	32 625	Залог недвижимости	40 456
ПАО "Промсвязьбанк"	Договор обеспечительного платежа № 10365-08-19-05 от 20.08.2019	Обеспечительный платеж обеспечивающий обязательства по договору предоставлены банковской гарантии № 35322-04 от 20.08.2019	20.08.2019-31.12.2021	26 000	денежные средства	26 000
ПАО "Промсвязьбанк"	Договор обеспечительного платежа № 10377-08-19-05 от 27.08.2019	Обеспечительный платеж, обеспечивающий обязательства по договору предоставлены банковской гарантии № 35322-04 от 20.08.2019	27.08.2019 - 31.12.2021	10 000	денежные средства	10 000
Итого				74 427		79 671

Согласно заключенным договорам залога и ипотеки, Общество имеет право пользования, распоряжения предметом залога, в том числе для ведения обычных видов деятельности с письменного согласия Залогодержателя до погашения обязательств по договору.

9. Обязательства дольщиков по договору участия в долевом строительстве

Обязательства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве (величина неоплаченной дольщиком цены договора) отражена в таблице 9.1 в разрезе строящихся объектов.

Таблица 9.1

Объекты	Сумма обязательств , тыс.руб
---------	------------------------------

строительства	На начало периода	Возникло	Погашено	На конец периода
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул.Токмакова,49	22769	148782	166020	5531
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул.Токмакова,43	10858	18695	29553	0
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул.Артеменко,7	59501	755224	776715	38010
Многоквартирный многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул.Матвеева,10	12553	0	12100	453
Многоквартирный жилой дом по адресу мкр.Северный, 30 «Б»	473	1	474	0
Итого	106154	922702	984862	43994

10. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

11. Государственная помощь

В отчетном году государственная помощь Обществу не оказывалась.

12. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества:

За прошлый год экономическая ситуация в стране и Забайкальском крае в том числе и в связи с последствиями развития эпидемии новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) оставалась напряженной и оказала негативное влияние на финансовое состояние Общества. На территории Забайкальского края длительное время строительно-монтажные работы по возведению крупных объектов капитального строительства выполняли иностранные специалисты, в следствии полного отсутствия в указанной сфере конкуренции со стороны местного населения. Прежде всего ими выступали граждане КНР из-за близости государственной границы и отсутствия налаженных связей по привлечению граждан СНГ. Однако, в связи с развитием эпидемии новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) на территории КНР, Правительством РФ, сначала, на основании Распоряжения № 140-р от 30.01.2020 года временно ограничено движение через пункт пропуска на государственной границе РФ и КНР в Забайкальском крае (автомобильный и железнодорожный) Забайкальск - Маньчжурия, а в последующем полностью закрыта государственная граница между РФ и КНР. Одновременно, в соответствии с положениями

п. 3, 4 Распоряжения Правительства РФ № 153-р от 31.01.2020 года МВД России и его территориальные органы временно приостановили прием документов, оформление и выдачу приглашений на въезд в Российскую Федерацию в целях осуществления трудовой деятельности гражданами КНР, а также разрешений на привлечение и использование иностранных работников и разрешений на работу указанным гражданам, находящимся за пределами территории РФ. МИД России временно приостановил прием документов, оформление и выдачу рабочих виз гражданам КНР в консульских учреждениях МИДа России в КНР. Приведенные запреты продолжают действовать на конец 2020 года. В целях сокращения негативных последствий, вызванных отсутствием квалифицированной рабочей силы Обществом, в срочном порядке, изыскивалась возможность привлечения рабочих строительных специальностей из стран СНГ и местных граждан, однако необходимых результатов они не дали. В следствии указанных проблем 22.12.2020 года Правительством Забайкальского края принято Распоряжение №392-р, которым ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края разрешено изменить срок исполнения Государственного контракта от 21.08.2019 года №Ф.2019.497661 на строительство школы на 1100 мест в Центральном районе г. Читы до 15.11.2021 года, в следствии влияния различных ограничений, принимаемых для предотвращения распространения эпидемии новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), на надлежащее выполнение работ. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ и Забайкальского края, а также развития правовой и политической систем. Оценить в суммовом выражении влияние этих перспектив на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным.

2. Налогообложение:

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В тоже время, существует достаточно высокая вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

3. Судебные разбирательства:

Обществом ведутся и закончены в отчетном году следующие судебные разбирательства:

№ п/п	Истец	Ответчик	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, рублей
1.	АО СЗ «РУС»	ООО Производственное объединение «Новосибирский завод резервуаров и конструкций»	1 инстанция	528 460 руб. Взыскание оплаты по договору поставки в рамках дела о банкротстве
2.	АО СЗ «РУС»	ООО «Страховая инвестиционная компания»	1 инстанция	Взыскание задолженности в рамках дела о банкротстве
3.	АО Читаэнергосбыт	АО СЗ «РУС»	1 инстанция	Взыскание задолженности за электрическую энергию 81 177,98руб.
4.	АО СЗ «РУС»	Администрация муниципального района «Город Краснокаменск и Краснокаменский район» Забайкальского края	Отказано в удовлетворении требований	Оспаривание действий администрации
5.	ПАО «ТГК-14»	АО СЗ «РУС»	Отказ иска	Взыскание задолженности за тепловую энергию 13 290,33руб.
6.	Департамент госимущества	АО СЗ «РУС»	Иск удовлетворен	Взыскание пени по аренде 35 469,89руб.
7.	Департамент госимущества	АО СЗ «РУС»	Заявление возвращено	Взыскание задолженности по аренде 51 354,82руб. Взыскание пени по аренде 1 594,29руб.
8.	Департамент госимущества	АО СЗ «РУС»	Судебный приказ отменен	Взыскание задолженности по аренде 244 086,34руб.
9.	АО СЗ «РУС»	ГКУ Служба единого заказчика	1 инстанция	О признании незаконным отказа в списании пени по претензии
10.	АО СЗ «РУС»	ГКУ Служба единого заказчика	1 инстанция	Об изменении срока исполнения контракта по Школе 1100
11.	Комитет по имуществу г.Краснокаменск	ИП Горшкова М.Ю.	1 инстанция АО СЗ «РУС» третье лицо	О расторжении договора аренды
12.	Леонтьев А.А.	АО СЗ «РУС»	1 инстанция	Возмещение стоимости восстановительного ремонта 371 627руб. Неустойка 371 627руб.
13.	Николаева А.Н.	АО СЗ «РУС»	1 инстанция	Возмещение стоимости ремонтно-восстановительных работ 130 564руб. 347 292руб. - неустойка; штраф, моральный вред, судебные расходы. Итого: 929 650руб.
14.	АО СЗ «РУС»	Коваль В.А., Долгушев Н.Ю.	Взыскано с Долгушева Н.Ю. 181887,99руб.; С Коваль В.А. 333400,20руб.	О взыскании неустойки по ДДУ 1 455 711,31руб.
15.	АО СЗ «РУС»	Коваль В.А.	В иске отказано	О взыскании необоснованного

				обогащения 116 212,82
16.	Коваль В.А.	АО СЗ «РУС»	Иск оставлен без рассмотрения	Взыскание необоснованного обогащения 1 730 000руб.

4. Страхование:

Обществом застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства. Кроме того, Общество осуществляет страхование гражданской ответственности владельца опасных производственных объектов.

Однако до тех пор, пока Общество не получит полного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

13. События после отчетной даты

1. Отражение события после отчетной даты в бухгалтерской отчетности путем уточнения данных о соответствующих активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах организации

Событий после отчетной даты нет.

2. Дивиденды:

За отчетный период получен убыток, дивиденды за 2020 год не выплачиваются.

3. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений:

Крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, у Общества после отчетной даты не ожидается.

4. Увольнение персонала:

В рамках программы оптимизации численности персонала, в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности уволено 20 сотрудников. Уволенным работникам выплачены компенсации на сумму 672 тысяч рублей.

Генеральный директор _____

/ Филонич С.А./
«29» марта 2021 г.