

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

**Акционерное общество «Специализированный
застройщик «Строительная компания «Век»**

(ИНН 1001010821)

(по итогам 2021 финансового года)

Место нахождения:
РФ г. Петрозаводск, пр-т Первомайский д. 43

Генеральный директор



(Воскобойников Е.М.)

Главный бухгалтер



(Утту О.В.)

Дата "16" Марта 2022 г.



Контактное лицо: Главный бухгалтер Утту Ольга Валентиновна

Телефон: 8 (8142) 59-28-03

СОДЕРЖАНИЕ

Основные сведения.....3	Раздел III. Пояснения к отчету о финансовых результатах.....25
Раздел I. Основные положения учетной политики компании.....6	3.1. Доходы и расходы Общества.
1.1. Общие положения.....6	3.1.1. Выручка от реализации.....25
1.2. Методические аспекты учетной политики.....6	3.1.2. Себестоимость продаж.....25
Раздел II. Пояснение к бухгалтерскому балансу.....11	3.1.3. Коммерческие расходы.....26
2.1. Нематериальные активы (НМА). Наличие и движение НМА.....11	3.1.4. Управленческие расходы.....26
2.2. Основные средства. Наличие и движение основных средств.11	3.1.5. Прочие расходы и доходы.....27
2.3. Доходные вложения в материальные ценности.....12	3.1.6. Отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства и налоги.....28
2.4. Финансовые вложения.....12	3.1.7. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.....29
2.4.1. Долгосрочные финансовые вложения.....12	Раздел IV. Информация по прекращению деятельности.....29
2.5. Отложенные налоговые активы.....13	Раздел V. Информация о прибыли, приходящейся на акцию.....29
2.6. Запасы. Наличие и движение запасов.....13	Раздел VI. Информация об аффилированных лицах. Информация о связанных сторонах.....29
2.7. Финансовые вложения. Наличие и движение финансовых вложений.....15	6.1. Информация об аффилированных лицах.....29
2.8. Дебиторская и кредиторская задолженность.	6.2. Информация о связанных сторонах.....31
2.8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности.....16	Раздел VII. События после отчетной даты.....35
2.8.2. Наличие и движение кредиторской задолженности.....19	Раздел VIII. Анализ финансового положения компании (информация сопутствующая бухгалтерской отчетности)...36
2.9. Денежные средства.....22	8.1. Оценка платежеспособности компании.....36
2.10. Прочие оборотные активы.....22	8.2. Оценка финансовой устойчивости компании.....42
2.11. Уставный капитал.....22	8.3. Оценка рентабельности.....45
2.12. Переоценка внеоборотных активов.....23	8.4. Анализ вероятности банкротства.....46
2.13. Добавочный капитал (без переоценки).....23	8.5. Агрегированный баланс.....47
2.14. Резервный капитал.....23	8.6. Анализ структуры баланса.....50
2.15.Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).....24	8.7. Оценка стоимости чистых активов.....54
2.16. Отложенные налоговые обязательства.....24	8.8. Анализ финансовых результатов компании.....55
2.17. Резервы предстоящих расходов.....24	Раздел IX. Распределение прибыли и дивидендная компания.....60
2.18. Прочие краткосрочные обязательства.....24	Раздел X. Информация об аудиторах.....61
	Раздел XI. О совокупных затратах организации на оплату энергоресурсов.....61

Основные сведения

Полное фирменное наименование:

- на русском языке Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век»;

Сокращенное фирменное наименование:

- на русском языке – АО «Специализированный застройщик «СК «Век».

Юридический, почтовый адрес: 185001, г. Петрозаводск, проспект Первомайский дом 43. Телефон: (8142) 59 28 01 Факс: (8142) 59 28 01. E-mail: vek@onego.ru

Адрес Общества в сети Интернет: <http://www.vek-kvartira.ru/>,
<http://vek.onego.ru/>

Банковские реквизиты ИНН 1001010821/ КПП 100101001	Р/счет 40702810132460000126 ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" к/счет 30101810600000000786 БИК 044030786
	Р/счет 40702810125000190361 КАРЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8628 ПАО СБЕРБАНКА РОССИИ Г. ПЕТРОЗАВОДСК К/счет 30101810600000000673 БИК 048602673
	Специализированные счета застройщика Р/счет 40702810525000000747 (9 дом ЖК «Каскад») (закрыт 19.10.2021 в связи с окончанием расчетов с застройщиками) Р/счет 40702810725000002574 (ЖК «Жемчужина») (закрыт 25.08.2021 в связи с окончанием расчетов с застройщиками) Р/счет 40702810425000002573 (ЖК «Симфония» Паркинг) (закрыт 16.09.2021 в связи с окончанием расчетов с застройщиками) КАРЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8628 ПАО СБЕРБАНКА РОССИИ Г. ПЕТРОЗАВОДСК К/счет 30101810600000000673 БИК 048602673
	Р/счет 40702810825000003868, открыт в соответствии с ФЗ№44-ФЗ от 05.01.13 КАРЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8628 ПАО СБЕРБАНКА РОССИИ Г. ПЕТРОЗАВОДСК К/счет 30101810600000000673 БИК 048602673
	Р/счет 40702810525000005195, открыт в соответствии с ФЗ№214-ФЗ от 30.12.2004, №175-ФЗ от 01.07.2018, №478-ФЗ от 25.12.2018 для расчетов по невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству объекта «Многэтажный жилой дом №10 с подземным паркингом и размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения в микрорайоне «Древлянка-9» в г.Петрозаводске (открыт 21.09.2021) КАРЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8628 ПАО СБЕРБАНКА РОССИИ Г. ПЕТРОЗАВОДСК К/счет 30101810600000000673 БИК 048602673
	Р/счет 40702810525000005195, открыт в соответствии с ФЗ№214-ФЗ от 30.12.2004, №175-ФЗ от 01.07.2018, №478-ФЗ от 25.12.2018 для расчетов по невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству объекта «Многэтажный жилой дом №10 с подземным паркингом и размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения в микрорайоне «Древлянка-9» в г.Петрозаводске (открыт 21.09.2021) КАРЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8628 ПАО СБЕРБАНКА РОССИИ Г. ПЕТРОЗАВОДСК К/счет 30101810600000000673 БИК 048602673

Сведения о государственной регистрации:

Номер государственной регистрации: 3270 001

Дата государственной регистрации: 05.01.1998

Орган, осуществивший государственную регистрацию: Администрация местного самоуправления г. Петрозаводска

В соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1021000527965. Дата внесения записи: 18.11.2002

Наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Петрозаводску

Основными видами финансово-хозяйственной деятельности АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» (далее – организация) являются:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Сведения о дополнительных видах деятельности:

16.23.1 Производство деревянных строительных конструкций и столярных изделий;

23.61 Производство изделий из бетона для использования в строительстве;

23.63 Производство товарного бетона;

25.11 Производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей;

42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;

42.22 Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями;

42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;

43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ;

43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;

43.99.9 Работы строительные специализированные, не включенные в другие группировки;

46.73.6 Торговля оптовая прочими строительными материалами и изделиями;

46.90 Торговля оптовая неспециализированная;

47.52.7 Торговля розничная строительными материалами, не включенными в другие группировки, в специализированных магазинах;

49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам;

52.10.9 Хранение и складирование прочих грузов;

52.24 Транспортная обработка грузов;

52.29 Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками;

64.92.3 Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества;

68.20.1 Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом;

68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;

77.32 Аренда и лизинг строительных машин и оборудования.

Примечание: ОКВЭДы указаны из Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) (ОКВЭД 2 КДЕС Ред. 2).

В 2021 году АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» продолжила строительство микрорайона «Древлянка-9» жилого района «Древлянка-II» жилой комплекс «Каскад»,

- март 2021г. – начато строительство многоквартирного жилого дома №11. Общая площадь – 19103,3 м.кв. (205 квартир + 10 офисов + 135 кладовых). Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию – июль 2022 года;
- июль 2021г. – сдан в эксплуатацию Многоквартирный жилой дом №9 ЖК «Каскад». Общая площадь 18316 м.кв. (154 квартиры + 98 кладовок + 71 машино-место + 8 офисов);
- сентябрь 2021г. – ввод сетей ливневой канализации микрорайона «Древлянка-9» жилого района «Древлянка II» в г.Петрозаводске. Этап №6;
- сентябрь 2021г. – ввод сетей канализации микрорайона «Древлянка-9» жилого района «Древлянка II» в г.Петрозаводске. Этап №6;
- декабрь 2021г. – ввод сетей ливневой канализации микрорайона «Древлянка-9» жилого района «Древлянка II» в г.Петрозаводске. Этап №7;

- декабрь 2021г. – ввод сетей канализации микрорайона «Древлянка-9» жилого района «Древлянка II» в г.Петрозаводске. Этап №7.

В ушедшем году активно шли продажи объектов недвижимости в жилом комплексе «Каскад», ЖК «Симфония», ЖК «Жемчужина», реализован объект «Культурно-досуговый центр» по ул.Федосова.

В жилом комплексе «Каскад» (жилой дом №(стр.)1,4,5,6,9), было реализовано по договорам купли-продажи и передано по договорам долевого участия:

Жилой дом № 1. Наличие на 01.01.2022г.- 1 нежилое помещение.

Жилой дом № 4- Наличие на 01.01.2022г. - 2 нежилых помещения.

Жилой дом № 5 - Продано – 1 нежилое помещение. Наличие на 01.01.2022 г. - 1 нежилое помещение.

Жилой дом № 6 – Продано 9 кладовых. Наличие на 01.01.2022 – нет.

Жилой дом № 9 - Продано по договорам купли-продажи и передано по договорам долевого участия – 154 квартиры + 98 кладовых + 71 паркингов + 8 нежилых помещений. Наличие на 01.01.2022г – нет.

В жилом комплексе «Симфония» (Корпус №1,2,3, паркинг) было реализовано по договорам купли-продажи и передано по договорам долевого участия:

Корпус № 1. Продано – 16 квартир. Наличие на 01.01.2022г. - 1 нежилое помещение.

Корпус № 2 – Продано – 5 квартир. Наличие на 01.01.2022г. – нет.

Корпус № 3- Продано – 9 квартир. Наличие на 01.01.2022г. - нет.

Паркинг - Продано 4 паркинга + 1 кладовая. Наличие на 01.01.2022 г. - нет.

В жилом комплексе «Жемчужина было продано 19 квартир + 1 кладовая + 5 паркингов.. Наличие на 01.01.2022г –2 нежилых помещения.

В 2021 году реализовано здание «Культурно-досугового центра» по ул.Федосова.

Итого продано по договорам купли-продажи недвижимости и передано по договорам долевого строительства за 2021 год – 402 объекта недвижимости, в том числе: 203 квартиры, 109 кладовых, 9 нежилых помещения, 80 паркингов, 1 здание.

Заключено договоров долевого участия по ЖК «Каскад» (строительный номер дома №10) – 245 договоров. Заключено договоров долевого участия по ЖК «Каскад» (строительный номер дома №11) – 56 договоров. Строительство ведется в соответствии с 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» с использованием счетов эскроу.

По работе производственной базы (Пограничная 16): в 2021 году перед производственной базой стояла задача обеспечения объектов строительства, а именно жилого комплекса «Каскад» в металлоконструкциях (работа мехмастерских), а так же выполнение заявок по обеспечению строительных объектов автотранспортом и строительной техникой (работа ОГМ), работа для сторонних заказчиков.

Среднесписочная численность сотрудников организации:

ПЕРИОД	СРЕДНЕСПИСОЧНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ
2020	167
2021	167
разница (+, -)	X
2021 к 2020 (%)	100

Раздел I. Основные положения учетной политики компании.

1.1. Общие положения.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете», Налоговым кодексом, а также действующими законодательными и нормативными актами, в целях формирования полной и достоверной информации о порядке ведения бухгалтерского и налогового учета, а также обеспечения информацией внешних и внутренних пользователей, обеспечения контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты в бюджет налогов (сборов, взносов).

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с Учетной политикой на 2020г г и последующие годы, утвержденной приказом от 31.12.2019г № 113, разработанной в соответствии с действующими в РФ правилами ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, установленными российским законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (РСБУ).

Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Настоящая бухгалтерская отчетность отражает финансовое и имущественное состояние Общества, на 31.12.2021г. включительно, а также результаты его хозяйственной деятельности за 2021 год.

1.2. Методические аспекты учетной политики.

Учетная политика Общества сформирована с учетом следующих допущений:

- *допущения имущественной обособленности* - активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников и других организаций;

- *допущения непрерывности деятельности* – Общество предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке;

- *допущения последовательности применения учетной политики* - принятая Обществом

учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому;

- *допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности* – факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется, на основе автоматизированных систем.

Обработка первичной учетной информации осуществляется при помощи специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие 8.3», «1С: Предприятие 8.3 конфигурация: зарплата и управление персоналом».

Основные средства.

К основным средствам относятся активы, используемые в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд АО «Специализированный застройщик "Строительная компания «Век» в течение срока продолжительностью более 12 месяцев, способные приносить экономические выгоды в будущем.

Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Последняя переоценка основных средств проведена по состоянию на 01.01.1997г. Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

По земельным участкам амортизация не начисляется.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов.

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Доходы и расходы от выбытия основных средств, расходы от списания отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Нематериальные активы.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической стоимости на дату принятия. В составе нематериальных активов учитываются объекты интеллектуальной собственности, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд общества в течение срока, превышающего 12 месяцев.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии объекта к учету исходя из ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом.

НМА с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются.

Способ списания расходов будущих периодов производится : «по месяцам».

В основе способа списания "По месяцам" лежит подсчет общего количества месяцев списания. При этом сумма расходов к списанию в текущем месяце определяется как произведение частного от деления суммы несписанных расходов на оставшийся срок списания (в месяцах) на продолжительность списания в текущем месяце(в месяцах).

Финансовые вложения.

К финансовым вложениям относятся: ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Активы, учтенные в качестве финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, списываются по: первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Беспроцентные векселя третьих лиц и выданные займы отражаются в составе финансовых вложений. Займы работникам и другим физическим лицам отражаются в составе дебиторской задолженности. Расходы, связанные с предоставлением другим обществам и физическим лицам займов, признаются прочими расходами организации.

Материально-производственные запасы.

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по методу ФИФО.

Компания применяет с 01.01.2021 года ФСБУ 5/2019 «Запасы» в соответствии с Приказом Минфина №180Н от 15.11.2019г.

ФСБУ 5/2019 применяется в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается:

- по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных МПЗ.

Общество создает (корректирует) резерв под снижение стоимости материалов ежегодно на отчетную дату годовой бухгалтерской отчетности.

Незавершенное производство.

Незавершенное производство (затраты на изготовление продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Готовая продукция.

Учет готовой продукции учитывается по фактическим затратам, связанным с ее изготовлением (по фактической производственной себестоимости) без использования счета 40 «Выпуск продукции (работ, услуг).

Расходы будущих периодов.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и списываются в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Признание доходов.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась для целей бухгалтерского учета по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания

услуг) и предъявления им расчетных документов, отражена в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость и иных аналогичных обязательных платежей.

Задолженность покупателей и заказчиков.

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

Задолженность, не погашенная и которая с большой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, показана за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам. Эти резервы представляют собой консервативную оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленные резервы сомнительных долгов относятся на прочие расходы. В отчете о финансовых результатах Общества начисление и восстановление резерва по сомнительным долгам отражается развернуто.

Задолженность по процентам к получению по займам выданным отражается в бухгалтерской отчетности Общества в составе дебиторской задолженности (прочей).

НДС к возмещению, исчисленный с авансов полученных, в балансе Общества не отражается.

Кредиторская задолженность.

Расчеты с бюджетом по налогам и сборам, а также с внебюджетными фондами по обязательным страховым взносам отражаются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто.

Отчет о движении денежных средств Общества содержит информацию об остатках и движении денежных средств и денежных эквивалентов.

НДФЛ и прочие перечисления, связанные с заработной платой, отражаются в составе строки «Платежи, в связи с оплатой труда работников».

Займы работникам отражены в текущей деятельности.

Следующие денежные потоки отражаются Обществом в составе прочих поступлений и прочих выплат по текущей деятельности отчета о движении денежных средств:

- уплата налогов и налоговых санкций, за исключением налога на прибыль; возврат налогов;
- перечисление и возврат займов работниками;
- НДС, полученный в составе полученных от покупателей и заказчиков платежей за минусом НДС, уплаченного продавцам, а также НДС, уплаченного в бюджет (возвращенного из бюджета) в отчете о движении денежных средств не отражается;
- средства дольщиков отражены в разделе денежные потоки от инвестиционной деятельности по строке прочие поступления.

Резервы и оценочные обязательства.

Общество создает резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода (года) и формирует оценочное обязательство на оплату отпусков.

Отложенные налоги.

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах а также постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы не признаваемые в налогообложении прибыли.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов (строка 1180 «Отложенные налоговые активы») и долгосрочных обязательств (строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства») бухгалтерского баланса соответственно.

Порядок бухгалтерского учета расчетов по налогу на прибыль.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом МФ РФ от 19.11.2002 № 114н.

Суммы ОНА и ОНО в бухгалтерском балансе отражаются: в отдельных статьях баланса.

Информация о постоянных налоговом расходе и постоянном налоговом доходе формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянный налоговый расход и постоянный налоговый доход отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Текущий налог из декларации, ОНА и ОНО являются единым показателем - расход по налогу на прибыль. Его вычитают из прибыли до налогообложения и получают чистую прибыль.

Изменение учетной политики, отражение последствий изменения учетной политики в отчетности.

В 2021 году существенные изменения не вносились в учетную политику Общества.

По объектам, строительство которых начато с 2020 года (жилой дом №10, жилой дом №11 в ЖК «Каскад») строительство ведется с использованием счетов-эскроу. Денежные средства дольщиков являются целевыми в соответствии с Федеральным законом №368-ФЗ от 09.11.2020г. Учет денежных средств дольщиков по счетам эскроу ведется с использованием счета 008. На 31.12.2021 г на счета-эскроу в ПАО Сбербанк по жилому дому №10 ЖК «Каскад» привлечено 706531884,17 руб. денежных средств дольщиков, по жилому дому №11 ЖК «Каскад» привлечено 189 447 796,34 руб.

Для финансирования затрат по строительству объекта «Многоэтажный жилой дом №10 с подземным паркингом и размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения в микрорайоне «Древлянка – 9» в г.Петрозаводске с ПАО «Сбербанк» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.09.2021г на сумму 239 558 000 рублей до 26.01.2023г. На 31.12.2021 года выделен лимит на финансирование строительства в размере 100 612 638,38 руб., начислены % 1616,84 руб.

Осуществление проверки контрагентов.

С целью снижения налоговых рисков при заключении и исполнении хозяйственных договоров с 2017 году в Обществе действует «Регламент проверки контрагентов». Данный регламент дает при заключении хозяйственных договоров проверять контрагентов и является важным инструментом минимизации не только гражданско-правовых, но и налоговых рисков.

Раздел II. Пояснения к бухгалтерскому балансу.

2.1. Нематериальные активы (НМА). Наличие и движение НМА.

По строке 1110 «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса отражены:
на 31.12.2021г. - 0 тыс. руб.
на 31.12.2020г. - 0 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменение за период				На конец года	
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло		Начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы – всего	2021	129,46	129,46	-	-	-	0,00	129,46	129,46
	2020	129,46	129,46	-	-	-	0,00	129,46	129,46
В том числе: сайт http://vek-kvartira.ru	2021	129,46	129,46	-	-	-	0,00	129,46	129,46
	2020	129,46	129,46	-	-	-	0,00	129,46	129,46

2.2. Основные средства. Наличие и движение основных средств.

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены:
на 31.12.2021г. (132 503 – 80 166) – 52 337 тыс. руб.
на 31.12.2020г. (133 752 +1215 – 71 796) – 64 849 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменение за период				На конец года	
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло		Начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	2021	133 752	71 796	2 691	3 940	2 588	10 959	132 503	80 166
	2020	126 615	62 972	9 310	2 173	2 123	10 947	133 752	71 796
В том числе: Здания и сооружения	2021	42 535	18 806	1 674	2 870	1 677	2 240	41 339	19 369
	2020	35 965	17 007	6 570	0,00	0,00	1 799	42 535	18 806
Машины и оборудование (кроме офисного)	2021	71 190	43 407	512	721	562	5 918	70 981	48 763
	2020	71 517	37 555	477	804	754	6 606	71 190	43 407
Офисное оборудование	2021	1 813	1 351	505	349	349	345	1 969	1 347
	2020	1 631	940	210	28	28	438	1 813	1 351
Транспортные средства	2021	16 852	7 708	0,00	0,00	0,00	2 368	16 852	10 076
	2020	16 042	6 992	2 053	1 243	1 243	1 958	16 852	7 708

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

Производственный и хозяйственный инвентарь	2021	621	523	0,00	0,00	0,00	88	621	611
	2020	621	378	0,00	0,00	0,00	145	621	523
Земельные участки	2021	741	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	741	0,00
	2020	741	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	741	0,00
Другие виды основных средств	2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2020	98	98	0,00	98,00	98,00	0,00	0,00	0,00

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменение за период		На конец года
		Первон-я стоимость	Поступило	Выбыло	Первон-я стоимость
				Первон-я стоимость	
Незавершенные капвложения	2021	1 215	0	1215	0
	2020	1 205	10	0	1 215
В том числе: Здания и сооружения	2021	1 215	0	1215	0
	2020	1 205	10	0	1 215

На 01.01.2022г. строительство ангара закончено (январь 2021 года).

2.3. Доходные вложения в материальные ценности.

По данной строке отражается информация об основных средствах, приобретенных для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода (в том числе по договорам лизинга, аренды, проката).

По строке 1160 бухгалтерского баланса объекты основных средств, учитываемые в составе доходных вложений в материальные ценности, отсутствуют.

2.4. Финансовые вложения.

В составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе отражены вклады в уставные капиталы других организаций. Указанные активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных финансовых вложений в случае, если эти активы не планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев после отчетной даты, и в составе краткосрочных финансовых вложений, если планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев.

2.4.1. Долгосрочные финансовые вложения.

По строке 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены следующие виды долгосрочных финансовых вложений:

11 декабря 2020 года у ПАО «БАНК Онего» была отозвана лицензия на осуществлении банковских операций. АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» имеет 322 акции обыкновенные номиналом в 100 руб. Таким образом, сумма 32 200 руб. отнесена в резерв по сомнительным долгам и в балансе на отчетную дату не отражается.

Изменение стоимости долгосрочных финансовых вложений в 2021 и 2020 гг.:
тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Доля в уставном капитале		

Век-Стекло	5	5
Век-Фасадные технологии	250	250
Итого	255	255

Долгосрочных финансовых вложений, по которым нельзя определить текущую рыночную стоимость, нет.

Резерв под обесценение финансовых вложений не начислялся.

2.5. Отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы учитываются и отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Отложенные налоговые активы	160	27 210

Снижение отложенных налоговых активов на 27 050 тыс. руб. возникло из-за списания за счет резерва по сомнительным долгам сумме 135 250 тыс руб. (*20%) по задолженности дебиторов и кредиторов в связи с внесением в ЕГРЮЛ сведений о ликвидации и переуступки права (требования) задолженности ПАО Банк «Югра».

Прочие внеоборотные активы.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменение за период		На конец года
		Первон-я стоимость	Поступило	Выбыло	Первон-я стоимость
				Первон-я стоимость	
Незавершенные капвложения	2021	14 421	0	2 089	12 332
	2020	16 278	0	1 857	14 421
Земельные участки	2021	14 421	0	2 089	12 332
	2020	16 278	0	1 857	14 421

По строке 1190 отражены земельные участки под строительство объектов.

- В связи с началом строительства жилого дома №11 ЖК «Каскад» стоимость земельного участка под строительство жилого дома 10:01:0120101:7276 отнесены в затраты под строительство.

2.6. Запасы. Наличие и движение запасов.

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 897 559 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 986 900 тыс. руб.

По строке 12101 «Материалы» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 60 929 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 23 105 тыс. руб.

По строке 12102 «Готовая продукция» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. 40 291 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 313 028 тыс. руб.

По строке 12103 «Основное производство» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 796 339 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 647 767 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменение за период				На конец года
		себестоимость	поступления и затраты	Выбыло	прочие списания	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость
				себестоимость			
ЗАПАСЫ всего	2021	983 900	2 723 063	3 072 355	0	0	897 559
	2020	1 333 191	2 723 063	3 072 355	0	0	983 900
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2021	23 105	402 254	364 430	0	0	60 929
	2020	29 001	416 832	422 728	0	0	23 105
Готовая продукция	2021	313 028	600 118	872 855	0	0	40 291
	2020	73 201	1 429 343	1 189 516	0	0	313 028
Товары для перепродажи	2021	0	0	0	0	0	0
	2020	0	0	0	0	0	0
Затраты в незавершенном производстве	2021	647 767	736 888	588 317			796 339
	2020	1 230 989	876 888	1 460 110			647 767

Изменение затрат НЗП в 2021 году (конец года к началу) – увеличение на 148 572 тыс.руб. На 31.12.2021 в балансе отражено незавершенное строительство по ЖК «Каскад». В 2021 году, как указывалось выше были реализованы объекты, построенные в предыдущие годы (в т.ч. Культурно-досуговый центр), что повлияло на снижение остатков ГП в 2021 году (конец года к началу) – снижение на 272 737 тыс. руб.

Основная номенклатура готовой продукции : выпуск мехмастерских (ежемесячный выпуск) и готовая недвижимость (квартиры, кладовки, нежилые помещения).

Наименование показателей	Себестоимость ГП на начало 2020 год		Поступило 2021 год		Выбыло 2021		Остаток на 01.01.2022	
	Тыс. руб.	В % к итогу	Тыс. руб.	В % к итогу	Тыс. руб.	В доле, %	Тыс. руб.	В доле, %
ИТОГО с/с ГП	313 028	100%	600 118	100%	872 855	100%	40 291	100%
	в том числе							

Материальные затраты	241 339	77%	456 089	76%	672 098	77%	25 330	63%
Затраты на оплату труда Основных рабочих	54 151	17%	96 019	16%	139 657	16%	10 513	26%
Отчисления	5 016	2%	24 005	4%	26 186	3%	2 835	7%
Амортизация ОС	3 130	1%	6 001	1%	8 729	1%	402	1%
Прочие затраты	9 392	3%	18 004	3%	26 186	3%	1 210	3%

Себестоимость готовой продукции при вводе жилого дома №9 ЖК «Каскад» (ввод дома - июль 2021г) составила 547,4 млн.руб. Себестоимость реализованной продукции по жилому дому 9 ЖК «Каскад» составила 547,4 млн.руб. Остаток готовой продукции на 01.01.2022 года по жилому дому №9 ЖК «Каскад» =0. Себестоимость готовой недвижимости в размере 48,2 млн.руб. на 01.01.2021 – себестоимость построенного в прошлых годах Культурно-досугового центра по наб. Федосовой. В 2021 году Культурно-досуговый центр реализован.

2.7. Финансовые вложения. Наличие и движение финансовых вложений.

По строке 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены:
на 31.12.2021г. – 255 тыс. руб.
на 31.12.2020г. – 255 тыс. руб.

По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» бухгалтерского баланса отражены:
на 31.12.2021г. – 2 792 700 тыс. руб.
на 31.12.2020г. – 2 680 654 тыс. руб.

По строке 12401 «Предоставленные займы» бухгалтерского баланса отражены:
на 31.12.2021г. – 1 100 тыс. руб.
на 31.12.2020г. – 354 тыс. руб.

По строке 12402 «Депозиты» бухгалтерского баланса отражены:
на 31.12.2021г. – 2 791 600 тыс. руб.
на 31.12.2020г. – 2 680 300 тыс. руб.

Наименование показателя	Период	тыс. руб.			
		На начало года	Изменение за период		На конец года
		первоначальная стоимость	поступило	Выбыло первоначальная стоимость	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего (строка 1170)	2021	255	0	0	255
	2020	287	0	32	255
Краткосрочные - всего	2021	2 680 654	13 987 000	13 874 954	2 792 700
	2020	2 042 900	11 350 154	10 712 400	2 680 654
в том числе: предоставленные	2021	354	9 800	9 054	1 100

займы (строка 12401)	2020	2 000	12 354	14 000	354
в том числе: депозиты (строка 12402)	2021	2 680 300	13 977 200	13 865 900	2 791 600
	2020	2 040 900	11 337 800	10 698 400	2 680 300
Финансовых вложений - итога (строка 1240)	2021	2 680 654	13 987 000	13 874 954	2 792 700
	2020	2 042 900	11 350 154	10 712 400	2 680 654
Финансовых вложений - итога (строка 1170+1240)	2021	2 680 909	13 987 000	13 874 954	2 792 955
	2020	2 043 187	11 350 154	10 712 432	2 680 909

2.8. Дебиторская и кредиторская задолженность.

2.8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 1 341 026 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 317 620 тыс. руб.

По строке 12301 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 44 145 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 33 957 тыс. руб.

По строке 12302 «Расчеты с покупателями и заказчиками» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 9 094 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 8 989 тыс. руб.

По строке 12303 «Расчеты с персоналом по прочим операциям» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 174 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 224 тыс. руб.

По строке 12304 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 1 271 013 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 273 458 тыс. руб.

в том числе по договорам долевого участия в строительстве

на 31.12.2021г. – 1 240 110 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 247 000 тыс. руб.

в том числе по договорам долевого участия в строительстве (стр. 12305)

на 31.12.2021г. – 1 240 110 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 247 000 тыс. руб.

По строке 12306 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 0 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 327 тыс. руб.

По строке 12307 «Расчеты по налогам и сборам» бухгалтерского баланса отражены:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

на 31.12.2021г. – 16 601 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 665 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Задолженность на начало года		Изменение за период						Задолженность на конец периода	
		Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	изменения в результате хозяйственных операций	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	списание на финансовый результат	списание резерва	начисление (восстановление) резерва	перевод из долгосрочной в краткосрочную	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2021	453 902	136 282	887 990	0	0	135 551	135	0	1 341 892	866
	2020	769 426	158 623	-315 524	0	0	22 373	32	0	453 902	136 282
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (строка 12301)	2021	33 957	0	10 418	0	230	0	0	0	44 145	0
	2020	54 145	0	-20 188	0	0	0	0	0	33 957	0
Расчеты с покупателями и заказчиками (строка 12302)	2021	9 107	118	43	0	0	118	56	0	9 150	56
	2020	7 380	150	1 727	0	0	32	0	0	9 107	118
Расчеты с персоналом по прочим операциям (строка 12303)	2021	224	0	-50	0	0	0	0	0	174	0
	2020	1 452	0	-1 228	0	0	0	0	0	224	0
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (строка 12304)	2021	409 622	136 164	862 201	0	0	135 433	79	0	1 271 823	810
	2020	706 449	158 473	-296 827	0	0	22 341	32	0	409 622	136 164
В т.ч. по договорам долевого строительства (стр. 12 305)	2021	247 000	0	993 110	0	0	0	0	0	1 240 110	0
	2020	530 570	0	-283 570	0	0	0	0	0	247 000	0
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (строка 12306)	2021	327	0	-327	0	0	0	0	0	0	0
	2020	0	0	327	0	0	0	0	0	327	0
Расчеты по налогам и сборам (строка 12307)	2021	665	0	15 936	0	0	0	0	0	16 601	0
	2020	0	0	665	0	0	0	0	0	665	0
Итого (строка 1230)	2021	453 902	136 282	888 221	0	230	135551	135	0	1341892	866
	2020	769 426	158 623	-315 524	0	0	22 373	32	0	453 902	136 282

Крупнейшими дебиторами на 31.12.2021г. являются:

тыс. руб.

№ п/п	Дебитор Наименование организации	Задолженность на 31.12.2021г.	Задолженность
Поставщики и подрядчики			
1	Век-стеклов	9 857	Предоплата по договору подряда

			№19-Д9-10 от 15.03.2021 = 739 т.р. Предоплата по договору №9-Д9-11 от 19.11.2021 = 9 118 т.р.
2	Век-фасадные технологии	15 405	Предоплата по договору а №20-Л9-10 от 15/03/2022 – 1 108 т.р; Предоплата по договору подряда №13-Д9-11 от 29.12.2021 – 7 694 т.р. Предоплата по договору подряда №24-Д9-10 от 02.06.2021 – 6 610 т.р.
3	Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург	436	Предоплата по договору №10 ПН-6400 от 22.11.2021
4	ИП Груздев А.С.	373	Предоплата по договору №21-Д9-10 от 16.04.2021
5	ООО «Дата»	293	Предоплата по договору №ДТ1504 от 10.12.2021
6	ООО ИнСан	278	Предоплата по договору № 11-Д9-10 от 25.01.2021
7	ООО «Интеллектр»	868	Предоплата по договору подряда №5-Д9-ЭС от 15.11.2021 – 76 т.р Предоплата по договору подряда №7-Д9-11 от 28.10.2021 - 792 т.р.
8	ИП Кузнецов И.В.	1 530	Предоплата по договору № 28-Д9-10 от 15.06.2021
9	ООО Лайф инженеринг	10 015	Предоплата по договору №10-Д9-10 от 18.12.2020 – 2415 т.р. Предоплата по договору №6-Д9-11 от 28.10.2021 – 7600 т.р.
10	Карельская лифтовая компания	201	Предоплата по договору N 7-Д9-10 от 23.11.2020
11	Мир-Детям	418	Предоплата по договору №4 от 17.03.2021
12	Строительство систем газоснабжения	275	Предоплата по договору подряда №8 -Д9-11 от 12.11.2021
13	ООО Техлайн	211	Предоплата по договору подряда №22-Д9-10 от 20.04.2021
14	ООО «Инженерный центр штрих»	2 000	Предоплата по договору «1654 от 16.07.2021г
Покупатели и заказчики			
1	ИП Дюбкачев АВ, ИП Кемпи О.А.	6 400	По договору купли-продажи недвижимого имущества №9-Н1 от 28.10.2021
2	Оруджева Нурада	894	Договор купли-продажи №6-179 от 22.08.2018г
3	Сигида ИИ, Сигида АВ	639	По договору купли-продажи недвижимого имущества №Ж-31 от 14.10.2021
4	ООО «Стройиндустрия КСМ	870	По договору поставки №33 от 01.07.2021

Дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты организации.

В отчетном и предыдущих периодах сумма созданного резерва составила:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резерв по сомнительным долгам	866	136 281
Убыток от дебиторской задолженности (отражен за балансом)	24 166	23 802

2.8.2. Наличие и движение кредиторской задолженности.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 66 952 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 144 978 тыс. руб.

По строке 15201 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 30 115 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 49 637 тыс. руб.

По строке 15202 «Расчеты с покупателями и заказчиками» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 23 090 тыс. руб.

на 31.12.2019г. – 59 434 тыс. руб.

По строке 15203 «Расчеты по налогам и сборам» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 3 571 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 33 927 тыс. руб.

По строке 15204 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 4 807 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 1 254 тыс. руб.

По строке 15205 «Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 469 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 524 тыс. руб.

По строке 15206 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 302 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 202 тыс. руб.

По строке 15207 «Расчеты с персоналом по оплате труда» бухгалтерского баланса отражены:

на 31.12.2021г. – 4598 тыс. руб.

на 31.12.2020г. – 0 тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменение за период					Остаток на конец периода
			изменения в результате хозяйственных операций	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	списание на финансовый результат	восстановление (списание) резерва	перевод из долгосрочной в краткосрочную	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	2020	0	0	0	0	0	0	0
	2019	0	0	0	0	0	0	0
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2021	144 978	- 78 026	0	0	0	0	66 952
	2020	88 353	56 625	0	0	0	0	144 978
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (строка 15201)	2021	49 637	-19 522	0	0	0	0	30 115
	2020	60 358	-10 721	0	0	0	0	49 637
Расчеты с покупателями и заказчиками (строка 15202)	2021	59 434	-36 344	0	0	0	0	23 090
	2020	10 527	48 907	0	0	0	0	59 434
Расчеты по налогам и взносам (строка 15203)	2021	33 927	- 30 356	0	0	0	0	3 571
	2020	10 207	23 720	0	0	0	0	33 927
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (строка 15204)	2021	1 254	3 553	0	0	0	0	4 807
	2020	1 870	- 616	0	0	0	0	1 254
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (строка 15205)	2021	524	-55	0	0	0	0	469
	2020	511	13	0	0	0	0	524
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами (строка 15206)	2021	202	100	0	0	0	0	302
	2020	824	- 622	0	0	0	0	202
Расчеты с персоналом по оплате труда (строка 15207)	2021	0	4 598	0	0	0	0	4 598
	2020	3 403	3 403	0	0	0	0	0
Итого кредиторская задолженность (строка 1520)	2021	144 978	-78 026	0	0	0	0	66 952
	2020	88 353	56 625	0	0	0	0	144 978

Крупнейшими кредиторами на 31.12.2021г. являются:

тыс. руб.

№ п/п	Кредитор Наименование организации	Задолженность на 31.12.2021г.	Задолженность
Поставщики и подрядчики			
1	ИП Груздев А.С.	440	По договорам подряда №21-Д9-10 от 16.04.2021, №2-Д9-11 от 01.04.2021, №31-Д9-10 от 15.06.2021, №42-Д9-9 от 06.04.2021, №8-Д9-10 от 07.12.2020
2	Век-Стекло	305	По договору подряда №19-Д9-10 от 15.03.2021
3	Век-Фасадные технологии	1 682	По договору подряда №20-Д9-10 от 15.03.2021, №24-Д9-10 от 02.06.2021
4	ООО Зевс	590	По договору подряда №14-Д9-9 от 07.04.2020, №30-Д9-10 от 15.06.2021, №32-Д9-10 от 15.06.2021, №4-Д9-10 от 17.09.2020, №9-Д9-9 от 01.04.2020, №12-Д9-10 от 08.02.2021, №13-Д9-10 от 08.02.2021
5	ООО ИнСан	2 557	По договору подряда №11-Д9-10 от 25.01.2021
6	ООО Лайф инжиниринг	3 834	По договору подряда №10-Д9-10 от 18.12.2020, №3-Д9-11 от 01.06.2021
7	ООО Лунда	472	По договору №971657 от 04.06.2018
8	ООО Онегостройгрупп	2 340	По договору поставки №ОСГ-17/08/2021 от 17.08.2021, №ОСГ7-01/09/2021 от 01.09.2021
9	ООО Отис Лифт	4 140	По контракту №В7НО-5799/5804 от 18.11.2021
10	ООО Рельеф	299	По договору №5-Д9-К от 25.06.2020
11	ООО СТД Петрович	846	По договору №Пв-2681 от 30.11.2018
12	ООО Стрим	266	По договору поставки №8021 от 30.01.2019
13	ООО Строиндустрия КСМ	4 881	По договору №2-16/19 от 02.12.2019, договору №1-5/21 от 19.05.2021
14	ПАО ТГК-1	306	Договор №Т-215/18 от 30.11.2017
15	ТД ЦСК Общестрой	585	По договору поставки №55/к от 01.01.2021
16	ТНС Энерго Карелия	788	По договору №ПР0404-18 от 25.02.2019/14015 от 29.01.2014
17	ИП Торопцев АЕ	243	Договор б/н от 01.02.2020

18	ИП Филатова	104	Договор от 01.01.2021
19	ООО ЦНС	195	Договор №02-0000800 от 20.02.2017, №03-0000800 от 20.02.2017
20	ООО Электрокомплект плюс	141	Договор №12/2020 от 09.01.2020
21	ООО Электроснаб	131	Договора №ЦБ0012486 от 30.04.2021
22	ИП Юдицкий В.В.	3 461	Договор субподряда №1-Д9-11 от 01.04.2021
23	ИП Юдицкий В.В.	198	Договор подряда №37-Д9-10 от 22.09.2021
Покупатели и заказчики			
	Кистанова Н.А. Кистанова Н.А., ООО «Северо Западный медицинский центр» Кудельская Е.В. Романов А.С.	5 300 9 643 2 300 7 200	Предварительные договора купли-продажи недвижимости

2.9. Денежные средства.

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации, находящиеся в кассе, на рублевых счетах в банках, на специализированных счетах застройщика в Сбербанке.

тыс. руб.

Денежные средства	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Касса	74	31
Расчетные счета (рублевые)	205	1 076
Прочие специальные счета (Специализированные счета застройщика)	-	11 472
Итого	279	12 579

2.10. Прочие оборотные активы.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены суммы расходов будущих периодов.

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Прочие оборотные активы	145	251

2.11. Уставный капитал.

По строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» отражается величина уставного капитала организации.

Наименование показателя	тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	80 012	80 012

2.12. Переоценка внеоборотных активов.

По строке 1340 «Переоценка внеоборотных активов» отражаются суммы дооценки внеоборотных активов.

Наименование показателя	тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Переоценка внеоборотных активов	2 410	3 521

2.13. Добавочный капитал (без переоценки).

По строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса отражена сумма по прочим операциям, увеличивающая добавочный капитал.

Наименование показателя	тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Добавочный капитал (без переоценки)	6	6

2.14. Резервный капитал.

По строке 1360 «Резервный капитал» бухгалтерского баланса отражена сумма резервных фондов, образованных в соответствии с учредительными документами организации. В соответствии с Уставом Общество формирует резервный капитал в размере 15% от уставного капитала. Размер ежегодных отчислений в резервный фонд составляет 15% от чистой прибыли до достижения Фондом установленного размера. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Общество имеет право формировать за счет чистой прибыли Специальный фонд акционирования работников Общества. Его средства расходуются исключительно на приобретение акций Общества, продаваемых акционерами этого Общества, для последующего размещения его работникам. При возмездной реализации работникам Общества акций, приобретенных за счет средств Фонда акционирования работников Общества, вырученные от продажи акций средства направляются на формирование указанного фонда. По решению Общего собрания акционеров Общество может создавать и иные фонды. Создание и назначение таких фондов, а также размеры и форма отчислений в такие фонды определяются решениями Общего собрания акционеров. По решению общего собрания акционеров от 29.05.2019г общество направило часть чистой прибыли, полученной по итогам 2018г в резервный фонд, который достиг своего необходимого значения.

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	-	-
Резервные фонды, образованные в соответствии с Уставом	80 012*15%=12 002	80 012*15%=12 002

2.15. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

По этой строке отражается информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке).

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3 587 845	3 151 788

2.16. Отложенные налоговые обязательства.

Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса формируется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Отложенные налоговые обязательства	2 932	3 306

2.17. Резервы предстоящих расходов.

По строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков	9 281	10 799

2.18. Прочие краткосрочные обязательства.

По данной строке 1550 отражены прочие, не упомянутые выше и не включенные в другие строки краткосрочные обязательства организации перед дольщиками.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Прочие обязательства (Целевые средства дольщиков)	1 234 738	693 649

Раздел III. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

3.1. Доходы и расходы Общества.

3.1.1. Выручка от реализации.

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки товаров (продукции) или оказания услуг (выполнения работ) покупателям (заказчикам) и предъявления им расчетных документов. Выручкой по договорам участия в долевом строительстве жилых домов признается разница между суммой инвестиционных взносов по условию договора и фактическими затратами на осуществление строительства объекта – услуга застройщика. Выручка отражается в отчете о прибылях и убытках за минусом налога на добавленную стоимость. Структура выручки по видам представлена в таблице ниже:

тыс. руб.				
Наименование показателей	На 31.12.2021	На 31.12.2020	Доля на 31.12.2021, %	Доля на 31.12.2020, %
Выручка от реализации	787 527	844 736	100%	100%
в том числе:				
Сдача нежилых помещений в аренду	10 035	8 858	1,3%	1,1%
Реализации готовой продукции, услуга застройщика	775 044	463 319	98,4%	98,5%
Погрузочно-разгрузочные работы	35	197	0%	0%
Проживание в общежитии	1 221	1 882	0,2%	0,2%
Субаренда земельного участка	1	7	0%	0%
Услуги строит. техники и а/т	1 191	871	0,1%	0,1%
Прочие услуги	-	2 042	-	0,1%

Из таблицы, видно, что наибольшую долю в общем объеме выполненных работ занимает реализация готовой продукции. Также в 2021 г. увеличились услуги по сдаче помещений в аренду.

3.1.2. Себестоимость продаж.

Себестоимость реализованной продукции (работ, услуг) составляет:

тыс. руб.						
Наименование показателей	2021 год		2020 год		Отклонения (+,-) Тыс. руб.	Темп роста (снижения) В %
	Тыс. руб.	В % к итогу	Тыс. руб.	В % к итогу		
ИТОГО Себестоимость продаж	-300 676	100%	-146 357	100%	- 154 319	105%
в том числе						
Материальные затраты	-240 541	80%	-115 622	79%	- 124 919	108%
Затраты на оплату	-39 088	13%	-16 099	11%	- 22 989	41%

труда						
Отчисления	-9 020	3%	-2 927	2%	- 6 093	208%
Амортизация ОС	-6 014	2%	-1 463	1%	- 4 551	311%
Прочие затраты	-6 013	2%	-10 246	7%	4 233	-41%

3.1.3. Коммерческие расходы.

По строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах расходы, связанные с реализацией и продвижением товаров: расходы на рекламу, агентское вознаграждение, прочие расходы, связанные с покупкой и продажей готовой недвижимости.

Затраты, сформированные на счетах учета затрат, списываются полностью на счета учета продаж по мере отражения доходов от продажи недвижимости, а также доходов по прочим видам деятельности.

Наименование показателей	2021 год		2020 год		Отклонения (+,-) Тыс. руб.	Темп роста (снижения) %
	Тыс. руб.	В % к итогу	Тыс. руб.	В % к итогу		
ИТОГО Коммерческие расходы,	-20 884	100%	-21 132	100%	248	-1%
в том числе						
Материальные затраты	-11 059	53%	-13 016	38%	1 957	-15%
Затраты на оплату труда	- 8 400	40%	- 6 809	32%	- 1 600	23%
Страховые взносы	- 1 425	7%	- 1 307	6%	- 118	9%

В составе материальных затрат наибольшую величину составляют затраты на рекламу, так в 2020 году они составили 8 295 тыс.руб, в 2021 году – 6 760 тыс.руб. (снижение на 19%). Затраты на оплату труда в 2021 году увеличились на 23% и как следствие увеличились страховые взносы на 9%, в 2021 году, как указывалось выше была продана практически вся недвижимость имеющаяся на остатках на начало года.

3.1.4. Управленческие расходы.

По строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах, отражена информация о расходах для нужд управления организацией. Затраты, сформированные на счетах учета затрат, списываются полностью на счета учета продаж по мере отражения доходов от продажи недвижимости, а также по прочим видам деятельности.

Наименование показателей	2021 год		2020 год		Отклонения (+,-) Тыс. руб.	Темп роста (снижения) %
	Тыс. руб.	В % к итогу	Тыс. руб.	В % к итогу		
ИТОГО Управленческие расходы	-100 342	100%	-64 255	100%	- 36 087	56%
в том числе						
Материальные затраты	-7 916	8%	-10 336	16%	2 420	-23%
Затраты на оплату труда	-75 821	76%	-44 341	69%	- 31 480	71%

Отчисления	-11 863	12%	-7 544	11%	- 4 319	57%
Амортизация ОС	- 324	0%	- 1 345	1%	1 021	-76%
Прочие затраты	-4 418	4%	-1 689	3%	- 2 729	-165%

3.1.5. Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы.

Прочие доходы включают поступления от продажи основных средств, прочего имущества, и другие операции.

Наименование видов прочих доходов	тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Доходы от реализации основных средств	0	1 205
Доходы от реализации прочего имущества	2 136	953
Доходы от неисполнения условий договора	8	53
Излишки МЦ, выявленные в результате инвентаризации	61	48
Списанная кредиторская задолженность	0	42
Передача права требования ПАО Банк Югра	33 744	0
Сумма резерва по сомнительным долгам	124	0
Сумма резерва по сомнительным долгам включена в прочие доходы в связи с передачей права требования ПАО «Банк «Югра»	134 974	0
Финансирование соцстраха	418	420
Услуги банков (возврат комиссии)	452	0
Бонусы	295	195
Прочие доходы	741	56
Итого	172 953	2 972

Прочие расходы.

В составе прочих расходов отражены штрафы, пени, неустойки, услуги банка, убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде, а также иные расходы организации.

Наименование видов прочих расходов	тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расходы от выбытия прочего имущества	2 531	982
Реализация и списание ОС	276	49
Услуги банков	281	478
Штрафы, пени, неустойки	45	4

Убыток прошлых лет	9	112
Возмещение ущерба	0	528
Налог на имущество	530	419
Услуги депозитария	87	139
Транспортный налог	116	116
Экологические платежи	30	65
Отсутствие дохода застройщика	0	1 783
Списанная дебиторская задолженность	130	0
Создание резерва по сомнительным долгам	135	0
Списанная задолженность ПАО Банк Югра в связи с передачей права требования	134 974	0
Безвозмездная передача общежития	1 075	0
Прочие расходы	341	217
Итого	140 560	4 892

3.1.6. Отложенные налоговые обязательства и налоги.

В данном разделе отчета о финансовых результатах отражен текущий налог на прибыль (по данным декларации по налогу на прибыль за год) и отложенный налог, рассчитанный в соответствии с ПБУ18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Наименование показателя	тыс. руб.	
	На 31.12. 2021	На 31.12.2020
Налог на прибыль	-111 139	-147 298
В т.ч, текущий налог на прибыль (по данным налоговой декларации по налогу на прибыль)	-84 464	-143 050
Отложенный налог на прибыль	-26 675	-4 249

На формирование отложенного налога на прибыль повлияли возникшие (погашенные) временные разницы, признание отложенного налогового актива связано с начислением и списанием в бухгалтерском учете резерва по сомнительным долгам. Сумма ОНА по данным основаниям составила -27 050 тыс. руб. (в 2020 году -4 465 тыс. руб.). Признание отложенных налоговых обязательств связано с превышением суммы амортизации, сформировавшими бухгалтерскую прибыль над суммами амортизации, которые были учтены в определении налоговой базы по налогу на прибыль, выбытием основных средств, использование права на амортизационную премию. Сумма ОНО в 2021 году составила 375 тыс. руб. (в 2020 году сумма ОНО составила 216 тыс. руб.). Сумма между ОНА и ОНО формируют отложенный налог на прибыль.

3.1.7. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.

По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» отчета о финансовых результатах отражается сумма чистой прибыли (непокрытого убытка) организации.

Наименование показателя	тыс. руб.	
	На 31.12. 2021	На 31.12.2020
Чистая прибыль (убыток)	444 206	585 556

Раздел IV. Информация по прекращению деятельности.

В 2021 году у Общества отсутствовали прекращаемые виды деятельности.

Раздел V. Информация о прибыли, приходящейся на акцию.

Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. руб.		
Показатели	2021	2020
Чистая прибыль Общества	444 206	585 556
Величина базовой прибыли (убытка)	444 206	585 556
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного года	16 725	16 725
Базовая прибыль на акцию	27	35

Раздел VI. Информация об аффилированных лицах. Информация о связанных сторонах.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.1. Информация об аффилированных лицах.

Наименование показателя в соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008	Значение показателя
Оказывается значительное влияние вследствие участия в акционерном капитале Общества, имеет возможность участвовать в принятии решений, но не контролирует полностью.	Воскобойников Евгений Максимович Боброва-Тремасова Нелли Павловна. (Являются бенефициарными владельцами)
Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо	Нет

Аффилированные лица АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» в 2021 году - члены совета директоров:

- Воскобойников Е.М. – генеральный директор;
- Утту О.В. – главный бухгалтер;
- Турков А.Ю.– главный инженер;
- Душкина Н.Г. –коммерческий директор;
- Михайлова В.Л. – начальник отдела управления персоналом, организации и оплаты труда.

Согласно штатному расписанию АО «Строительная компания «Век» оплата труда управленческого персонала организации определяется в соответствии с Положением об оплате труда и условиям премирования компании.

Ежемесячные оклады в 2021 году на 01.01.2021 года составляли:

- генеральный директор – 83 074 руб.
- главный бухгалтер – 39 800 руб.
- коммерческий директор – 38 600 руб.
- главный инженер – 74 650 руб.
- начальник отдела управления персоналом, организации и оплаты труда – 27 000 руб.

Премия по итогам работы за месяц составляла до 40% от размера оклада.

С 01.03.2021г была проведена индексация заработной платы на 5%.

В соответствии с действующим законодательством с выплат управленческого персонала организации начислены страховые взносы, произведено удержание НДФЛ, суммы перечислены в бюджет в срок.

Наименование показателя в соответствии с пунктом 12 ПБУ 11/2008	Значение
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала) - ВСЕГО	ФОТ оплаты труда совета директоров за 2021г – 55 525 309,68 руб. Страховые взносы – 8 879 086,78 руб. (члены совета директоров). Удержан и перечислен НДФЛ – 8043870 руб. Начислен ФОТ аппарату управления 75940721,25 руб. Страховые взносы – 1254936,71руб. Удержан и перечислен НДФЛ – 9887636руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты – ВСЕГО в том числе:	нет
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой	

Наименование показателя в соответствии с пунктом 12 ПБУ 11/2008	Значение
деятельности);	
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;	1534800= (дивиденды совета директоров). Удержан и перечислен НДФЛ – 199524 руб.
- иные долгосрочные вознаграждения.	нет

6.2. Информация о связанных сторонах.

Наименование показателя	Значение показателя
Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).	ООО ЗССТ «Век-Стекло» ООО «Век-Фасадные технологии» ООО «Векивест»

Связанными сторонами для АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» являются:

- ООО «Завод Современных Строительных технологий Век-Стекло»,
- ООО «Век-Фасадные технологии»,
- ООО «Векивест».

В течение 2021 года для осуществления деятельности ООО «Век-Фасадные технологии», ООО «Завод Современных Строительных технологий Век-Стекло», ООО «Векивест» АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» предоставляла в аренду производственные помещения, расположенные по адресу: г. Петрозаводск, ул. Пограничная, д.16 и нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Петрозаводск, Первомайский пр., д.43.

Арендные отношения определены договорами аренды:

- ООО «Завод Современных Строительных технологий Век-Стекло»:

На период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. - Договор аренды производственного помещения от 01.11.2016г. - площадь предоставленных производственных помещений, расположенных по адресу: г. Петрозаводск, ул. Пограничная, д.16 (здание столярного цеха) – 83,4 м.кв. С 01.10.2021г аренда плата увеличилась на 5%.

Сумма арендной платы за 2021 год составила 253 310 руб. (в т.ч. НДС 20%).

На период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. договор аренды производственного помещения от 01.11.2016г. - площадь предоставленных производственных помещений, расположенных по адресу: г. Петрозаводск, ул. Пограничная, д.16 (производственный цех) – 552,85 м.кв. С 01.03.2021г – площадь 605,59 м.кв. С 01.10.2021г аренда плата увеличилась на 5%.

Сумма арендной платы за 2021 год составила 3 662 965 руб. (в т.ч. НДС 20%).

На период с 01.01.2021г по 31.12.2021г. договор аренды нежилого помещения от 01.01.2020г. - площадь предоставленных нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Петрозаводск, Первомайский пр., д.43 – 47,3 м.кв.

Сумма арендной платы за 2021 год составила 505 050 руб. (в т.ч. НДС 20%).

На период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. договор аренды нежилого помещения от 26.05.2020г. - площадь предоставленных нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Петрозаводск, Первомайский пр., д.43 – 29,5 м.кв.

Сумма арендной платы за 2021 год составила 307 125 руб. (в т.ч. НДС 20%).

Задолженности по арендной плате нет.

Кроме того, АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» предоставляла услуги – работу строительной техники по договору б/н от

01.01.2018г. Сумма услуг составила 305 456 руб. (в т.ч. НДС 20%). ООО Завод современных Строительных технологий «Век-Стекло» возмещало расходы понесенные компанией на электроэнергию 66 582,85 руб. (без НДС).

Дебиторская задолженность ООО «Завод Современных Строительных технологий Век-Стекло» перед АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» на 01.01.2022г. – 17 696 руб. (задолженность за услуги строительной техники за декабрь 2021г.). На 01.01.2022г дебиторская задолженность ООО «Завод Современных Строительных технологий Век-Стекло» перед АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» за поставку мебели составляет 14 500 руб. (упд от 06.12.2021г). Дебиторская задолженность ООО «Завод Современных Строительных технологий Век-Стекло» перед АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» на 01.01.2022г. по авансам, выплаченным по договору подряда №9-Д9-11 от 19.11.2021 – 9 117 628,38 руб, по договору N 19-Д9-10 от 15.03.2021 – 739309,14руб.

Кредиторская задолженность АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» перед ООО «Завод Современных Строительных технологий Век-Стекло» на 01.01.2022г. – 305 835,22 руб., за выполненные работы декабря 2021 г по договору №19-Д9-10 от 15.03.2021г.

- ООО «Век-Фасадные технологии»:

На период с 01.01.2021. по 31.12.2021г. договор аренды производственного помещения от 01.11.2016г. - площадь предоставленных производственных помещений, расположенных по адресу: г. Петрозаводск, ул. Пограничная, д.16 (здание цеха по производству пластиковых окон) – 525 м.кв. С 01.09.2021г арендная плата увеличилась на 5%.

Сумма арендной платы за 2021 год составила 1 307 292 руб. (в т.ч. НДС 20%).

На период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. договор аренды нежилого помещения от 01.01.2020. - площадь предоставленных нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Петрозаводск, Первомайский пр., д.43 – 57 м.кв.

Сумма арендной платы за 2021 год составила 567 000 руб. (в т.ч. НДС 20%).

На период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. договор аренды нежилого помещения от 26.05.2020г - площадь предоставленных нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Петрозаводск, Первомайский пр., д.43 – 16,5 м.кв.

Сумма арендной платы за 2021 год составила 145 536 руб. (в т.ч. НДС 20%).

Кроме того, АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» предоставляла услуги – работу строительной техники по договору №б/н от 01.01.2018. Сумма услуг составила 42 859 руб. (в т.ч. НДС 20%).

Дебиторская задолженность ООО «Век-Фасадные технологии» перед АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» на 01.01.2022г. по договору оказания услуг строительной техники и автотранспорта №б/н от 01.01.2018 г составила 16 768 руб. По авансам, выплаченным по договорам подряда, в т.ч по договору №20-Д9-9 от 15.03.2021 – 1101752,12 руб. ,по договору подряда №24-Д9-10 от 02.06.2021 -6 610 018,29 руб. , по договору подряда №13-Д9-11 от 29.12.2021г – 7693527,42 руб.

Кредиторская задолженность АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» перед ООО «Век-Фасадные технологии» на 01.01.2022г.- 1681524,99 руб. (по договору подряда №20-Д9-10 от 15.03.2021г – 409539,61 руб., по договору подряда №24-Д9-10 от 02.06.2021 – 1271985,32 руб.) за выполненные работы в декабре 2021г).

ООО «Век-Фасадные технологии» возмещало расходы понесенные компанией на электроэнергию 51953,59 руб. (без НДС).

- ООО «Векивест»:

На период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. договор аренды нежилого помещения от 01.11.2016г. (площадь нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Петрозаводск, Первомайский пр., д.43 – 5,9 м.кв.)

**Сумма арендной платы за 2021 год составила 21 600 руб. (в т.ч. НДС 20%).
Задолженности по арендной плате нет.**

Взаимоотношения между АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» и ООО «Векивест» определяются договором долевого участия в строительстве жилого дома №СП-0 от 10.11.2020г

Кредиторская задолженность АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» перед ООО «Векивест» на 01.01.2022г. –отсутствует

Дебиторская задолженность ООО «Векивест» перед АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» договору долевого участия в строительстве жилого дома №СП-0 от 10.11.2020 на 01.01.2021г. – отсутствует.

Контролируемых сделок между связанными сторонами в 2021 году не было.

Операции со связанной стороной

Наименование показателя	Значение
Наименование связанной стороны	ООО ЗСТ «Век-Стекло»
Виды операций	Поставка и установка оконных блоков для АО «Специализированный застройщик «СК «Век»; сдача в аренду имущества, предоставление разовых услуг и выдача займов от АО «Специализированный застройщик «СК «Век».
Объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении)	Поставка и установка оконных блоков для АО «Специализированный застройщик «СК «Век» – за 2021г на 16,4 м.р. Задолженность – 305,8 тыс.руб.. В 2021 г ООО ЗССТ «Век-Стекло» предоставлены в аренду нежилые помещения на сумму 4,7 м.р. Оказаны прочие услуги (работа техники, возмещение затрат, поставка мебели) – 305,5 т.р. Выдан 03.07.2021 г заем в размере 3,4 м.р. погашен полностью 01.07.2021г. 08.07.2021г выдан заем до 30.06.2022 года в размере 2,7 м.р. погашен частично на сумму 1,6 м.р. Задолженность на 01.01.2022г – 1,1 м.р. Получено процентов по предоставленным займам за 2021г – 113,6 т.р. Задолженности по начисленным процентам нет.
Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям	В рамках договоров на конец 2021г ООО ЗССТ «Век-Стекло» выплачен авансы за поставку и установку оконных блоков в размере 9,9 м.р. в счет будущих периодов. Текущая задолженность по арендным платежам на 31.12.2021г – отсутствует. Текущая задолженность за оказанные услуги техники и поставку мебели – 32,2 т.р.
Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	По договору займа - перечисление процентов ежемесячно денежными средствами . Срок договора до 30.06.2022г. Операции осуществляются в соответствии с заключенными договорами подряда ,

	договором возмещения расходов за электроэнергию, договором оказания услуг строительной техники и автотранспорта, договорами аренды нежилых помещений.
Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Нет
Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.	Нет
Наименование показателя	Значение
Наименование связанной стороны	ООО «Век-Фасадные Технологии»
Виды операций	Поставка и установка алюминиевых конструкций для АО «Специализированный застройщик «СК «Век»; сдача в аренду имущества от АО «Специализированный застройщик «СК «Век», предоставление разовых услуг.
Объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении)	Поставка и установка алюминиевых конструкций для ОАО «СК «Век» – за 2021г на 51,3 м.р. В 2021г ООО «Век-Фасадные Технологии» предоставлены в аренду нежилые помещения на сумму 2 м.р. Оказано услуг строительной техникой, возмещено затрат по электроэнергии на сумму, 42,9 т.р.
Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям	Кредиторская задолженность АО «Специализированный застройщик «СК «Век» за выполнения работ по поставке и установке алюминиевых конструкций на сумму 1,7 м.р на 31.12.2021г. В рамках договоров на 31.12.2021 г перечислен аванс на сумму 15,4 м.р. Дебиторская задолженность ООО «Век-Фасадные Технологии» за услуги техники 16,8 т.р.
Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	Операции осуществлены в соответствии с заключенными договорами подряда и договорами аренды нежилых помещений
Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Нет
Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.	Нет

Наименование показателя	Значение
Наименование связанной стороны	ООО «Векивест»
Виды операций	Сдача в аренду нежилых помещений .
Объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении)	В 2021 году ООО «Векивест» предоставлены в аренду нежилые помещения на сумму 21,6 т.р. Задолженности на 31.12.2021г. по арендной плате нет. Погашена задолженность ООО «Векивест» по договору долевого участия в строительстве жилого дома на сумму 22,34 млн.руб.
Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям	Нет
Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	До 01.12.2021г.
Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Нет
Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.	Нет

Раздел VII. События после отчетной даты.

События после отчетной даты отсутствуют.

Раздел VIII. Анализ финансового положения компании

(информация сопутствующая бухгалтерской отчетности).

Анализ финансового состояния Общества заключается в расчете групп показателей, основанном на данных бухгалтерского баланса и «Отчета о финансовых результатах», и анализе их динамики за 2020-2021 гг.

В отчете рассматривается 2 периода.

В основе выводов – сравнение базового (31.12.2020 г.) и отчетного (31.12.2021 г.) периодов.

8.1. Оценка платежеспособности компании

1. Оценка платежеспособности компании

Анализ платежеспособности компании – это ретроспективная, текущая и прогнозная оценки.

Ретроспективную и текущую платежеспособность компании оценим с помощью:

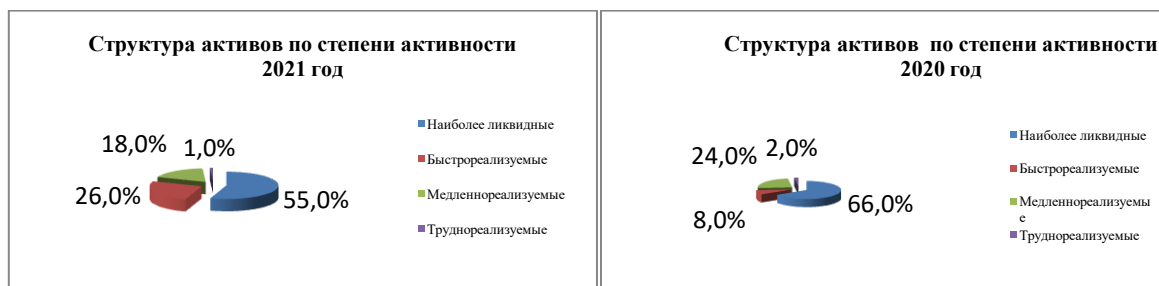
- коэффициентов абсолютной и текущей ликвидности;
- показателей обеспеченности компании активами и платежеспособности по текущим обязательствам.

Анализ ликвидности баланса

Задача анализа ликвидности баланса возникает в связи с необходимостью оценки кредитоспособности Общества, т.е. его способности своевременно и полностью рассчитываться по всем своим обязательствам. Ликвидность баланса определяется как степень покрытия обязательств Общества его активами, срок превращения которых в деньги соответствует сроку погашения обязательств. Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности и расположенных в порядке убывания ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения и расположенными в порядке возрастания сроков.

Структура активов по степени ликвидности

Вид активов	На 31.12.2021 г.		На 31.12.2020 г.		Изменение	
	тыс. руб.	в % к валюте баланса	тыс. руб.	в % к валюте баланса	абс., тыс. руб.	относит., %
Наиболее ликвидные (1250+1240)	2 792 979	55%	2 693 233	66%	+99 746	+4%
Быстрореализуемые (1230)	1 341 026	26%	317 620	8%	+1 023 406	+322%
Медленно реализуемые (1210+1220+1260-12605)	897 704	18%	984 151	24%	-86 447	-9%
Труднореализуемые (1100)	65 084	1%	105 057	2%	-39 973	-161%
Всего активов	5 096 793	100%	4 100 061	100%	+996 732	+24%



Движение активов Общества в 2021 году характеризуется следующим:

1) величина и доля наиболее ликвидных активов увеличилась за счет финансовых вложений (размещение депозитов, отсутствие денежных средств на специализированных счетах застройщика в связи с их закрытием и отсутствия необходимости по ним работать);

2) быстрореализуемые активы увеличились в 3 раза что вызвано увеличением дебиторской задолженности дольщиков (данные средства аккумулируется на счетах-эскроу и находятся на них до момента ввода объектов – жилых домов в эксплуатацию), увеличение выданных авансов поставщикам и подрядчикам;

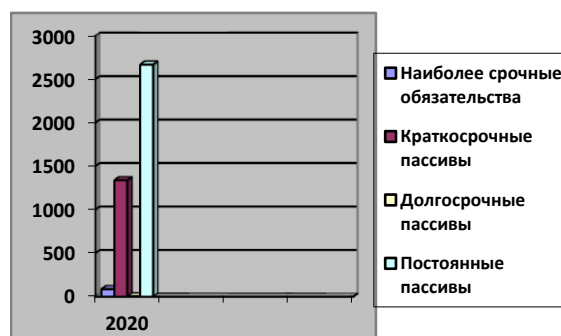
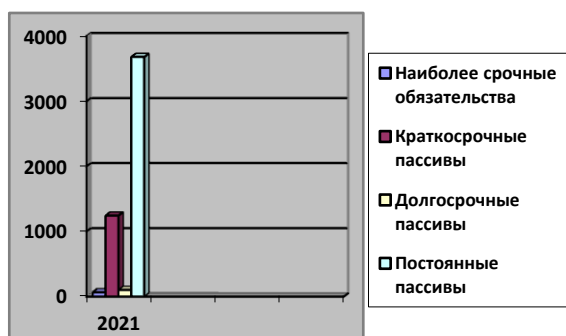
3) величина и доля медленно реализуемых активов снизилась на 9% в связи со снижением запасов на конец 2021г. Наибольшее снижение наблюдается в остатках готовой продукции (на 272 737 тыс.руб.);

4) величина и доля труднореализуемых (внеоборотных) активов снизилась на 161% за счет снижения стоимости основных средств на 9 619 тыс. руб. , отложенных налоговых активов на 27 050 тыс. руб., началом строительства жилого дома №11 ЖК «Каскад». Объем земельных участков под строительство снизился на 2 089 тыс. руб.

Структура пассивов по степени срочности

Вид пассивов	на 31.12.2021 г.		на 31.12.2020 г.		изменение	
	тыс. руб.	в % к валюте баланса	тыс. руб.	в % к валюте баланса	абс., тыс. руб.	относит., %
Наиболее срочные (1520)	66 952	4%	144 978	4%	-78 026	-54%
Краткосрочные (1510+1540+1550)	1 244 019	17%	704 448	17%	+ 539 571	+77%
Долгосрочные (1400)	103 547	0%	3 306	0%	+100 241	+ 30,3 раз
Постоянные (1300+1530-12605)	3 682 275	79%	3 247 329	79%	+434 946	+13%
Всего пассивов	5 096 793	100%	4 100 061	100%	+ 996 732	+24%

Структура пассивов по степени срочности 2021 год, млн. руб. Структура пассивов по степени срочности 2020 год



Снижение роста наиболее срочных пассивов обусловлен снижением краткосрочной задолженности перед покупателями и заказчиками, поставщиками и подрядчиками, расчетов по налогам и сборам; доля наиболее срочных пассивов за 2021 год снизилась на 54%. Величина краткосрочных пассивов увеличилась за счет прочих обязательств перед дольщиками на 541 089 тыс.руб. (на 78%), общая доля краткосрочных пассивов увеличилась с 17% до 77%. В 2021 году компания сдала 1 объект, строительство которых велось по договорам долевого строительства. Значительное увеличение долгосрочных пассивов связано с получением проектного финансирования на строительство объекта: «Многоэтажный жилой дом №10 с подземным паркингом и размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения в микрорайоне «Древлянка-9» в г.Петрозаводске (+ 100 615 тыс.руб.) Незначительно снизились отложенные налоговые обязательства (-375 тыс. руб.) Величина постоянных пассивов выросла, но их доля в структуре баланса осталась как и в 2020 году -79%.

Следует отметить, что в сумме первые 2 группы активов по степени ликвидности покрывают первые 2 группы пассивов по степени срочности, а постоянные пассивы превышают труднореализуемые активы, что указывает на хорошую платежеспособности Общества:

Виды активов		тыс. руб.	Виды пассивов		тыс. руб.
A1	Наиболее ликвидные (1250+1240)	2 793 079	П1	Наиболее срочные (1520)	66 952
A2	Быстрореализуемые (1230)	1 341 026	П2	Краткосрочные (1510+1540+1550)	1 244 019
A3	Медленнореализуемые (1210+1220+1260-12605)	897 704	П3	Долгосрочные (1400)	103 547
A4	Труднореализуемые (1100)	65 084	П4	Постоянные (1300+1530-12605)	3 682 275
ВА	АКТИВЫ	5 096 793	ВР	ПАССИВЫ	5 096 793

Для определения ликвидности баланса следует сопоставить итоги по каждой группе активов и пассивов. Идеальным считает ликвидность, при которой выполняются следующие условия:

A1 > П1 2 793 079 > 66 952
 A2 > П2 1 341 026 > 1 244 019
 A3 > П3 897 704 > 103 547
 A4 < П4 65 084 < 3 682 275

Таблица 1. Расчет ретроспективных и текущих показателей платежеспособности

Показатель платежеспособности	31.12.2021 г. (отчетный период)	31.12.2020 г. (базовый период)	Темп изменения показателя, %	Нормативные значения, ед.	О чем говорит показатель
Коэффициент абсолютной ликвидности Кабс.ликв.= Высоколиквидные активы/Текущие обязательства=ф№1 стр. 1240+1250/ф№1/стр. 1500-1530	2.1	3.2	-34	не ниже 0,2	Отражает ту часть краткосрочных обязательств компании, которая может быть погашена немедленно за счет наиболее ликвидных активов (денежных средств и их эквивалентов)

<p>Коэффициент текущей ликвидности (покрытия)</p> <p>Ктекущ.ликв.=Текущие активы/Текущие обязательства=ф№1 стр. 1200/ф№1/ стр. 1500-1530</p>	3.8	4.7	-19	От 1,5 до 2	Характеризует обеспеченность компании оборотными средствами, необходимыми для своевременного погашения текущих обязательств. Отражает способность погашать краткосрочные обязательства только за счет оборотных активов
<p>Показатель обеспеченности обязательств компании активами</p> <p>(Стр. 1600 Ф.1 - Стр. 1220 Ф.1) / (Стр. 1520 Ф.1 + Стр. 1510 Ф.1 + Стр. 1550 Ф.1 + Стр. 1400 Ф.1)</p>	3.63	4.87	-25	Не менее 1	Показывает долю активов, которая приходится на единицу долга
<p>Степень платежеспособности и по текущим обязательствам</p> <p>Платежеспособность по тек. обязательствам= Текущие обязательства /Среднемесячная выручка=ф№1 стр. 1500-1530/ф№2 стр. 2110/12 месяцев</p>	13.87	8.38	+ 65	Не более 6	Период, в течение которого можно погасить текущую задолженность перед кредиторами за счет выручки. Чем ниже этот показатель, тем быстрее компания сможет расплатиться с долгами

Таблица 1а. Динамика показателей платежеспособности

Показатель платежеспособности	31.12.2021 г. (отчетный период)	31.12.2020 г. (базовый период)	Нормативные значения, ед.
Коэффициент абсолютной ликвидности	2.1	3,2	Не ниже 0,2
Коэффициент текущей ликвидности (покрытия)	3.8	4,7	От 1,5 до 2
Показатель обеспеченности обязательств компании активами	3.63	4,87	Не менее 1

Степень платежеспособности по текущим обязательствам	13,87	8,38	Не более 6
--	-------	------	------------

Коэффициент абсолютной ликвидности 2,1 (на 31.12.2021 г.). Это выше допустимого минимума. Компания может погасить сразу свыше 21% текущих обязательств. Изменение абсолютной ликвидности -34%, показатель снизился по сравнению со значением на 31.12.2020 г., когда составлял 3,2 (больше нормы).

Текущая ликвидность 3,8 (на 31.12.2021 г.), это почти в два раза превышает предельное значение. По сравнению с базовым периодом снизился. На 31.12.2020 г. коэффициент составил 4,7 (выше нормы).

Показатель обеспеченности обязательств компании активами на 31.12.2021г. составляет 3,63. Это выше норматива. По сравнению с 31.12.2020 г. он снизился (на 25%). Тогда показатель был 4,87 (больше нормы).

Степень платежеспособности по текущим обязательствам по состоянию на 31.12.2021 г. 13,87. Данный показатель увеличился по сравнению с 2020 годом. Здесь влияет специфика компании. Выручка по долевого строительству отражается в момент сдачи дома, оплата к моменту отражения выручки компанией уже получена, в связи с ростом продаж все остатки непроданной недвижимости реализованы.

2. Определение периодов существенного ухудшения в работе компании

Периоды существенного ухудшения в работе компании выделены на основании темпов изменения ретроспективных значений коэффициентов платежеспособности:

- абсолютной и текущей ликвидности;
- обеспеченности обязательств компании активами;
- платежеспособности по текущим обязательствам.

Порядок определения периодов существенного ухудшения:

- расчет темпа изменения показателей платежеспособности на каждую отчетную дату;
- определение среднего темпа изменения показателей платежеспособности на протяжении всего периода исследования;
- сравнение темпов изменения показателей на каждую отчетную дату со значением их среднего темпа изменения.

Таблица 2. Определение периодов существенного ухудшения платежеспособности

Наименование	31.12.2021 г. (отчетный период)	31.12.2020 г. (базовый период)
Коэффициент абсолютной ликвидности		
Средний темп изменения, %	65,63	–

Темп изменения, %	65,63	-
Существенное ухудшение показателя	нет	
Коэффициент текущей ликвидности		
Средний темп изменения, %	80,85	-
Темп изменения, %	80,85	-
Существенное ухудшение показателя	нет	
Показатель обеспеченности обязательств предприятия его активами		
Средний темп изменения, %	74,54	-
Темп изменения, %	74,54	-
Существенное ухудшение показателя	нет	
Показатель платежеспособности по текущим обязательствам		
Средний темп изменения, %	165,55	-
Темп изменения, %	165,55	-
Существенное ухудшение показателя	нет	
Период существенного ухудшения в работе компании	нет	

Не обнаружено ни одного периода существенного ухудшения платежеспособности компании. Компания работала с неизменным уровнем платежеспособности. В отчетных датах не было крупных сделок, займов, которые могли бы привести к заметному ухудшению ее имущественного положения.

3. Оценка прогнозной платежеспособности

Оценка прогнозной платежеспособности компании основана на значениях коэффициентов утраты или восстановления платежеспособности.

Показатель утраты платежеспособности рассчитывается, если в пределах нормы коэффициенты:

- текущей ликвидности (от 1,5 до 2);
- обеспеченности собственными оборотными средствами (не меньше 0,1).

Индикатор восстановления платежеспособности вычисляется, если коэффициент текущей ликвидности и коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками не соответствуют норме.

Таблица 3. Прогнозная оценка платежеспособности компании

Показатель платежеспособности	31.12.2021 г. (отчетный период)	Нормативные значения, ед.	Сравнение с нормативом
Коэффициент текущей ликвидности Ктекущ.ликв.=Текущие активы/Текущие обязательства=ф№1 стр. 1200/ф№1 стр. 1500-1530	3,8	2	Допустимое значение
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами КОСОС=Собст.оборот.средства/Текущие активы= ф№1 стр. 1300+1530-1100/ф№1 стр. 1200	0,72	Не менее 0,1	Допустимое значение
Коэффициент утраты платежеспособности	1,79	Не менее 1	Допустимое значение

У компании сразу два показателя (текущей ликвидности и обеспеченности собственными оборотными средствами) на отчетную дату имеют допустимые значения. Также дополнительно рассчитан коэффициент утраты платежеспособности. Этот коэффициент прогнозный. Он позволяет оценить платежеспособность компании в ближайшие три месяца (при условии сохранения значений текущей ликвидности и обеспеченности собственными средствами).

Платежеспособность компании АО «Специализированный застройщик «СК «Век» высокая. В текущем периоде она своевременно расплатится по всем своим обязательствам. Коэффициент утраты платежеспособности 1,79 – это означает, что через три месяца, компания не утратит платежеспособность.

8.2. Оценка финансовой устойчивости компании

Анализ финансовой устойчивости компании характеризует сбалансированность ее источников финансирования:

- хватает ли средств для бесперебойной деятельности

Таблица 1. Расчет показателей финансовой устойчивости

Показатель финансовой устойчивости	31.12.2021 г. (отчетный период)	31.12.2020 г. (базовый период)	Темп изменения показателя	Нормативные значения, ед.	О чем говорит показатель

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

			я, %		
Коэффициент автономии (финансовой зависимости) П4/Б	0,72	0,79	-8,9	Больше 0,5	Отражает долю активов компании, обеспеченных собственными средствами
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг) (1400+1500)/1300	0,38	0,26	+46,2	Меньше 1	Показывает, сколько заемных средств приходится на единицу собственного капитала. Отражает структуру капитала
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	77,31	38,03	+103,3	Больше 0,1 (норматив определяет для каждой компании индивидуально)	Отражает, сколько оборотных активов приходится на каждый рубль внеоборотных активов. Показывает структуру имущества компании
Коэффициент маневренности	0,98	0,97	+1,03	Не менее 0,5	Показывает, какая часть собственного оборотного капитала используется (находится в обороте)
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,74	0,79	-6,3	Не менее 0,1	Отражает, достаточно ли у компании собственных оборотных средств для ведения деятельности или же используются только заемные
Доля дебиторской задолженности в активах	0,26	0,08	+225	От 0,3 до 0,7	Показывает, сколько дебиторской задолженности приходится на одну денежную единицу актива
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,05	0	x	Не более 0,5	Отражает долю источников финансирования внеоборотных активов, которая приходится на долгосрочные обязательства

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах	0	0	0	0	Показывает долю просроченной кредиторской задолженности в валюте баланса (совокупных пассивах)
---	---	---	---	---	--

Таблица 1а. Динамика показателей финансовой устойчивости

Показатель финансовой устойчивости	31.12.2021 г. (отчетный период)	31.12.2020 г. (базовый период)	Нормативные значения
Коэффициент автономии (финансовой зависимости)	0,72	0,79	Больше 0,5
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,38	0,26	Меньше 1
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	77,31	38,03	Больше 0,1 (норматив определяется для каждой компании индивидуально)
Коэффициент маневренности	0,98	0,97	Не менее 0,5
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,74	0,79	Не менее 0,1
Доля дебиторской задолженности в активах	0,26	0,08	От 0,3 до 0,7
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,05	0	Не более 0,5
Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах	0	0	0

Коэффициент автономии (финансовой зависимости) 0,72 (на 31.12.2021 г.). Доля активов компании, обеспеченных собственными средствами свыше 50%. Изменение коэффициента -8,9%. Показатель снизился по сравнению со значением на 31.12.2020 г., когда он составлял 0,79 (в пределах нормы).

Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг) на 31.12.2021 г. равен 0,38. Это допустимое значение. Компания не зависит от заемных средств. Темп его изменения +46,2% – показатель увеличился. На 31.12.2020 г. он составлял 0,26 (в пределах нормы).

Соотношение мобильных и иммобилизованных средств 77,31 (на 31.12.2021г.). У компании большая часть средств вложена в оборотные активы. По сравнению со значением на 31.12.2020г. показатель увеличился на 103,3%). На 31.12.2020 г. он составлял 38,03 (также преобладали оборотные активы).

Коэффициент маневренности 0,98 (на 31.12.2021 г.). У компании достаточно собственных средств, занятых в обороте. Изменение коэффициента 1,03% – показатель увеличился. На 31.12.2020 г. он составлял 0,97 (в пределах нормы).

Обеспеченность собственными оборотными средствами на 31.12.2021 г. составила 0,74. У компании достаточно собственных оборотных средств. Темп изменения этого показателя -6,3%. По сравнению со значением на 31.12.2020 г. обеспеченность собственными оборотными средствами снизилась. На 31.12.2020 г. показатель 0,79(в норме).

Доля дебиторской задолженности в активах на 31.12.2021 г. 0,26%. Из-за необходимости привлечь денежные средства на счета эскроу (которые компания учитывает за балансом) данный показатель увеличился по сравнению с прошлым годом на 225%. Его снижение возможно только за счет сокращения сроков строительства. Данный показатель в 2021 году в норме, но начинает приближаться к критическому значению (от 0,3%).

Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств на 31.12.2021 г. составляет 0,05%. Компания в сентябре 2021 открыла невозобновляемую кредитную линию под финансирование объекта строительства.

Внеоборотные активы финансируются только за счет собственных средств. По сравнению со значением на 31.12.2020г. показатель увеличился, т.к. на 31.12.2020 г. у компании отсутствовали долгосрочные долги.

Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах 0,00 (на 31.12.2021 г.). У компании нет просроченных долгов. Темп изменения просроченной кредиторки 0,00% – показатель остался на прежнем уровне. На 31.12.2020г. доля этой задолженности в норме (0,00).

Компания на отчетную дату имеет устойчивое финансовое положение.

8.3. Оценка рентабельности

Обратите внимание, что по рентабельности продаж и активов оценивается риск налоговой проверки компании.

Таблица 1. Оценка изменений показателей рентабельности, %

Показатель рентабельности	31.12.2021 г. (отчетный период)	31.12.2020 г. (базовый период)	Темп изменения показателя, %	О чем говорит показатель
Рентабельность продаж	28,8	36,4	-20,88	Доля прибыли, которую принес каждый рубль затрат, связанных с реализацией продукции
Рентабельность собственного капитала 2400 (ф.2)/стр.1300 (ф.1)	12,1	18,0	-32,78	Доля прибыли, полученная на рубль стоимости собственного капитала
Рентабельность оборотных активов 2400 (ф.2)/среднее по стр. 1600 (ф.1)	9,8	14,28	-32,38	Доля чистой прибыли, которая приходится на один рубль оборотных средств компании
Рентабельность производственных	61,87	74,48	-16,93	Доля прибыли на рубль стоимости основных средств,

фондов 2300(ф.2)/стр. 1210 (ф.1)				участвующих в производстве продукции (основной деятельности)
Рентабельность всех активов 2300 (ф.2.)/1600 (ф.1)	10,9	17,87	-39,00	Доля прибыли на рубль стоимости имущества компании
Рентабельность финансовых вложений 2320 (ф.2)/стр. 1240 (ф.1)	5,64	4,54	+24,23	Доля прибыли на рубль финансовых вложений

Таблица 1а. Динамика показателей рентабельности, %

Показатель рентабельности	31.12.2021г. (отчетный период)	31.12.2020г. (базовый период)
Рентабельность продаж	28,8	36,4
Рентабельность собственного капитала	12,1	18,0
Рентабельность оборотных активов	9,8	14,28
Рентабельность производственных фондов	61,87	74,48
Рентабельность всех активов	10,9	17,87
Рентабельность финансовых вложений	5,64	4,54

Рентабельность продаж в 2021 году снизилась до 28,8% (на 31.12.2021 г.) при средней по отрасли 8-9%. В этом периоде деятельность компании прибыльна.

Рентабельность активов 10,9% (на 31.12.2021 г.). Рентабельность имущества компании в отчетном периоде выше средней по отрасли. Ее средняя величина по отрасли 2%.

В 2021 году произошло снижение почти по всем показателям (кроме рентабельности финансовых активов). Это связано с уменьшением объема введенных домов. Увеличение рентабельности финансовых вложений связано с увеличением ставок по размещенным депозитам.

8.4. Анализ вероятности банкротства

Анализ вероятности банкротства проведен на текущую дату на основании комплексной оценки четырех индикаторов:

- показателя чистых активов;
- коэффициента восстановления (утраты) платежеспособности;
- показателя банкротства на основании модели Таффлера;
- показателя банкротства на основании модели Лиса.

Таблица 1. Оценка вероятности банкротства

Показатель	31.12.2021 г. (отчетный период)	Норматив, ед.	Вероятность банкротства, %	О чем говорит показатель

Чистые активы	3 682 275	> 80 012	Вероятность банкротства минимальна	Это активы, которые останутся у компании после выплаты всех ее долгов. Это важный индикатор финансовой устойчивости компании. Его отрицательное значение на протяжении более чем трех месяцев свидетельствует о наличии признаков банкротства компании
Коэффициент утраты платежеспособности	1,79	> 1	Вероятность банкротства минимальна	Показывает, ухудшится ли текущая ликвидность в течение трех месяцев после отчетной даты
Показатель банкротства по модели Таффлера	0,68	> 0,30	Вероятность банкротства минимальна	Отражает влияние следующих четырех коэффициентов:
				К1 – соотношение чистой прибыли и краткосрочных обязательств;
				К2 – соотношение оборотных активов и суммы обязательств;
				К3 – соотношение краткосрочных обязательств и активов (валюты баланса);
				К4 – соотношение выручки от реализации и активов (валюты баланса)
Показатель банкротства по модели Лиса	0,064	> 0,037	Вероятность банкротства минимальна	Показывает влияние следующих четырех коэффициентов:
				К1 – соотношение оборотного капитала и активов (валюты баланса);
				К2 – соотношение прибыли от реализации и активов (валюты баланса);
				К3 – соотношение нераспределенной прибыли и активов (валюты баланса);
				К4 – соотношение собственного и заемного капитала

Комплексная оценка имущественного положения компании на основании четырех индикаторов показала, что вероятности банкротства компании АО «Специализированный застройщик «СК «Век» нет.

8.5. Агрегированный баланс

Агрегированный баланс сформирован из однородных статей бухгалтерского баланса для удобства анализа.

Таблица 1. Оценка изменений показателей агрегированного баланса

Показатель	31.12.2021 г. (отчетный период) тыс. руб.	31.12.2020 г. (базовый период) тыс. руб.	Темп изменения, %	Изменение в абсолютном выражении, тыс. руб.	О чем говорит показатель
Внеоборотные активы	65 084	105 057	-38	- 39 973	Труднореализуемое имущество, в том числе активы из первого раздела бухгалтерского баланса и долгосрочная дебиторская задолженность
Оборотные активы	5 031 709	3 995 004	+27	1 076 705	Все оборотные средства компании без учета долгосрочной дебиторской задолженности
Запасы и затраты	879 559	983 900	-10,6	-104 341	Медленно реализуемые активы, в том числе запасы без учета товаров отгруженных, суммы НДС по приобретенным ценностям
Краткосрочная дебиторская задолженность	1 341 026	317 620	+322	1 023 406	Быстрореализуемые активы, в том числе дебиторская задолженность сроком погашения меньше одного года
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2 792 979	2 693 233	+3,7	99 746	Абсолютно ликвидные активы, в том числе денежные средства и краткосрочные финансовые вложения
Прочие оборотные активы	145	251	-42,2	-106	Прочие оборотные средства (в том числе быстро и медленно реализуемые активы)
Баланс	5 096 793	4 100 061	+24,3	996 732	Балансовая стоимость имущества компании
Пассив					

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

Собственный капитал	3 691 556	3 258 128	13,3	433 428	Условно постоянные пассивы компании, в том числе сумма капитала и резервов, оценочных обязательств и доходов будущих периодов
Долгосрочные обязательства	0	0	x	0	Все обязательства сроком погашения свыше 12 месяцев без учета долгосрочных оценочных обязательств
Займы и кредиты	100 615	0	0	100 615	Обязательства по займам и кредитам сроком погашения свыше 12 месяцев
Прочие долгосрочные пассивы	2 932	3 306	-11,3	-374	Отложенные налоговые обязательства и прочие обязательства сроком погашения свыше 12 месяцев
Краткосрочные обязательства	1 310 971	849 426	54,34	461 545	Все обязательства сроком погашения менее 12 месяцев без учета краткосрочных оценочных обязательств и доходов будущих периодов
Займы и кредиты	0	0	0	0	Среднесрочные обязательства – это долги по займам и кредитам сроком погашения менее 12 месяцев
Кредиторская задолженность	66 952	144 978	-53,8	-78 026	Наиболее срочные обязательства – это долги перед контрагентами, бюджетом, работниками компании сроком погашения менее 12 месяцев
Прочие краткосрочные пассивы	1 234 738	693 649	+78	541 089	Прочие среднесрочные обязательства – прочие пассивы сроком погашения менее 12 месяцев
Баланс	5 096 793	4 100 061	+24,3	996 732	Балансовая сумма обязательств компании

Таблица 1а. Динамика показателей агрегированного баланса

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

Показатель	31.12.2021 г. (отчетный период) тыс. руб.	31.12.2020 г. (базовый период) тыс. руб.
Внеоборотные активы	65 084	105 057
Оборотные активы	5 031 709	3 995 004
Запасы и затраты	897 559	983 900
Краткосрочная дебиторская задолженность	1 341 026	317 620
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2 792 979	2 693 233
Прочие оборотные активы	145	251
Баланс	5 096 793	4 100 061
Пассив		
Собственный капитал	3 258 128	3 258 1258
Долгосрочные обязательства	0	0
Займы и кредиты	100 615	0
Прочие долгосрочные пассивы	2 932	3 306
Краткосрочные обязательства	1 310 971	849 426
Займы и кредиты	0	0
Кредиторская задолженность	66 952	144 978
Прочие краткосрочные пассивы	1 234 738	693 649
Баланс	5 096 793	4 100 061

8.6. Анализ структуры баланса

Анализ баланса включает оценку структуры имущества компании и источников его формирования.

Таблица 1. Структура имущества компании

Статья баланса	Код строки	31.12.2021 г. (отчетный период)	Среднее значение за период	31.12.2020г. (базовый период)	Темп изменения, %	Абсолютное изменение, тыс. руб.
----------------	------------	------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	----------------------	------------------------------------

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

		в тыс. руб.	доля в имуществе, %	исследования (31.12.2020 г. – 31.12.2021 г.)	в тыс. руб.	доля в имуществе, %		
Актив								
I. Внеоборотные активы								
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1150	52 337	1,03	57 754	63 171	1,54	-17,2	-10 834
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	1170	255	0,00	255	255	0,00	x	0
Отложенные налоговые активы	1180	160	0,003	13 685	27 210	0,66	-99	-27 050
Прочие внеоборотные активы	1190	12 332	0,24	13 377	14 421	0,35	-14,5	-2 089
Итого по разделу I	1100	65 084	1,3	85 071	105 057	2,6	-38	-39 973
II. Оборотные активы								
Запасы	1210	897 559	17,6	940 730	983 900	24	-8,8	-86 341
НДС по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность, в том числе	1230	1 341 026	26,3	829 323	317 620	7,75	322	1 023 406
краткосрочная дебиторская задолженность	1231	1 341 026	26,3	829 323	317 620	7,75	322	1 023 406
долгосрочная дебиторская задолженность	1232	0	0	0	0	0	0	0
Финансовые вложения	1240	2 792 700	54,8	2 736 677	2 680 654	65,38	4,2	112 046
Денежные средства	1250	279	0,01	6 429	12 579	0,31	-97,8	-12 300
Прочие оборотные активы	1260	145	0,00	198	251	0,01	-42,2	-106
Итого по разделу II	1200	5 031 709	98,7	4 513 357	3 995 004	97,4	26	1 036 705

Баланс	1600	5 096 793	100	4 598 427	4 100 061	100	24,3	996 732
--------	------	-----------	-----	-----------	-----------	-----	------	---------

Структура имущества компании АО «Специализированный застройщик «СК «Век» на 31.12.2021 г.: 1,3% (в 2020 году – 2,6%) внеоборотных активов и 98,7% оборотных средств (в 2020 году – 97,4%).

По сравнению с базовым периодом (на 31.12.2020 г.) стоимость всех активов увеличилась на 24,3%, то есть на 996 732 тыс. руб.

Стоимость имущества изменилась:

- ✓ **из-за увеличения балансовой стоимости:** стоимости финансовых вложений на 4,2%, дебиторской задолженности на 322%.
- ✓ **из-за сокращения балансовой стоимости по всем другим статьям баланса.**

В отчетном периоде балансовая стоимость имущества выше, чем ее среднее значение с 31.12.2020 г. по 31.12.2021 г. – 4 598 427 тыс. руб.

Ключевые активы компании (доля свыше 10% в валюте баланса) в отчетном периоде:

- запасы – 17,64%;
- дебиторская задолженность – 26,3%;
- финансовые вложения – 65,38%.

Величина *запасов* на конец года снизилась на 86 341 тыс. руб. (-8,8% к 2020г.) за счет снижения остатков готовой продукции на 272 737 тыс. руб., или на 87,1 %. На конец 2021 года увеличились остатки по материалам на 37 824 тыс.руб или на 163,7%, увеличились остатки незавершенного производства на 148 572 тыс.руб. или 22,9%. Доля запасов в активах Общества на конец года составила 17,6% против 24% на начало года.

Краткосрочные финансовые вложения на конец года увеличились на 112 046 тыс. руб. за счет привлечения свободных денежных средств на банковские депозиты, при этом их доля в активах компании снизилась и составляет 54,8% в 2021г. (65,38% в 2020г.)

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2021 года отражена за минусом резерва по сомнительным долгам в сумме 866 тыс. руб. Величина дебиторской задолженности по итогам года составила 1 341 026 тыс. руб.; из нее задолженность с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные) – 44 145 тыс. руб., с покупателями и заказчиками – 9 094 тыс. руб., по прочим операциям с персоналом –174 тыс. руб., другие дебиторы (в т.ч. дольщики – 1 240 110 тыс.руб.) –1 271 013 тыс. руб.

В целом дебиторская задолженность за 2021 год увеличилась на 997 555 тыс. руб. (в 3,6 раза к 2020г.). Это связано с не поступлением денежных средств от дольщиков по договорам долевого участия на расчетный счет компании в связи с их учетом на счетах эскроу в ПАО «Сбербанк». Данные поступления ведутся на счете 008.01. «Обеспечения обязательств и платежей полученные». На 31.12.2021г сумма поступившей оплаты по строящимся объектам, учитываемых на счетах эскроу составляет 895 979,7 тыс.руб. Таким образом средства дольщиков, учитываемые на счетах эскроу составляют 72,3% от задолженности дольщиков по заключенным договорам по этим объектам. Доля дебиторской задолженности в активах Общества увеличилась с 7,75% до 26,3%.

Остаток *денежных средств* на конец года снизился на 97,8% и составил 279 тыс. руб (прежде всего за счет средств на специализированных счетах застройщика); соответственно доля денежных средств в составе активов снизилась с 0,31% до 0,01%.

В целом оборотные активы Общества на конец года увеличились на 1 036 705 тыс. руб. (+26,0% к 2020г.) и составили 5 031 709 тыс. руб., а их доля в активах Общества увеличилась с 97,4% до 98,7%.

Таблица 2. Структура пассивов компании

Статья баланса	Код строк и	31.12.2021г. (отчетный период)		Среднее значение за период исследования (31.12.2020 г. – 31.12.2021 г.)	31.12.2020 г. (базовый период)		Темп изменения, %	Абсолютное изменение, тыс. руб.
		в тыс. руб.	доля в имуществе, %		в тыс. руб.	доля в имуществе, %		
Пассив								

III. Капитал и резервы								
Уставный капитал	1310	80 012	1,56	80 12	80 012	1,95	0	0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	2 410	0,05	2 966	3 521	0,09	-31,6	-1 111
Добавочный капитал	1350	6	0	6	6	0	0	0
Резервный капитал	1360	12 002	0,24	12 002	12 002	0,29	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 587 845	70,4	3 369 817	3 151 788	76,87	13,8	436 057
Итого по разделу III	1300	3 682 275	72,25	3 464 802	3 247 329	79,20	13,4	434 946
IV. Долгосрочные обязательства								
Заемные средства	1410	100 615	1,97	50 308	0	0	x	100 615
Отложенные налоговые обязательства	1420	2 932	0,06	3 119	3 306	0,08	-11,3	-216
Оценочные обязательства	1430	0	0	0	0	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0	0	0	0	0
Итого по разделу IV	1400	103 547	2,03	53 427	3 306	0,08	В 30,3 раз	100 241
V. Краткосрочные обязательства								
Заемные средства	1510	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	66 952	1,31	105 965	144 978	3,54	-53,8	-78 026
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	1540	9 281	0,18	10 040	10 799	0,26	-14,1	-1 518
Прочие обязательства	1550	1 234 738	24,23	964 194	693 649	16,92	78,0	541 089
Итого по разделу V	1500	1 310 971	25,72	1 080 199	849 426	20,72	-54,3	461 545
Баланс	1700	5 096 793	100	4 598 427	4 100 061	100	24,3	996 732

Структура пассивов компании АО «Специализированный застройщик «СК «Век» на 31.12.2021 г.: 72,25% собственных средств, 2,03% долгосрочных обязательств и 25,72% краткосрочных обязательств. Изменение совокупных пассивов 996 732 тыс. руб. (балансовая сумма увеличилась).

В течение 2021 года величины **уставного, добавочного капиталов** не изменились (80 012 и 12 002 тыс. руб. соответственно). Величина **нераспределенной прибыли** на конец отчетного года увеличилась с 3 151 788 тыс. руб. до 3 587 845 тыс. руб. (+13,8% к 2020г.).

Стоимость пассивов изменилась:

- из-за увеличения балансовой стоимости: увеличения нераспределенной прибыли, заемных средств (в 2020 году их не было), прочих обязательств (обязательств перед дольщиками по заключенным договорам по строящимся домам).
- из-за снижения балансовой стоимости: отложенных налоговых обязательств, кредиторской задолженности и оценочных обязательств.

Кредиторская задолженность снизилась на 78 026 тыс. руб. (-53,8% к 2020г.) и составила 66 952 тыс. руб. Снижение роста кредиторской задолженности произошло за счет снижения задолженности перед покупателями и заказчиками на 36 344 тыс. руб. (-61,2% к 31.12.2020г), за счет снижения налоговых обязательств на конец года на 30 356 тыс.руб. (-89,5% к 31.12.2020), снижения задолженности перед поставщиками и подрядчиками на 19 522 тыс.руб. (или -39,3%). По расчетам по социальному страхованию и социальному обеспечению произошло увеличение на 3 553 тыс.руб. (в 2,8 раз). На 31.12.2021г задолженность по статье расчеты с персоналом по оплате труда составили 4598 тыс.руб. (в 2020 году – 0). Срок выплаты заработной платы в соответствии коллективным договором в компании 10 число. В 2021 году он выпадал на выходной день, в 2022 году –рабочий.

Доля кредиторской задолженности снизилась с 3,54% до 1,31%.

На текущую дату основные источники финансирования компании (доля свыше 10% в пассиве баланса): нераспределенная прибыль – 70,4%.

Прочие обязательства увеличились на 78% тыс. руб. и составили на конец года 541 089 тыс. руб. (целевые средства дольщиков), доля прочих обязательств в пассивах Общества увеличилась с 16,92% до 24,23%.

В целом величина привлеченного капитала за 2021 год увеличилась на 461 545 тыс. руб. и составила 1 310 971 тыс. руб., и его доля в структуре пассивов Общества увеличилась - с 20,72% до 25,72%.

8.7. Оценка стоимости чистых активов.

Анализ стоимости чистых активов включает оценку имущества, которое останется у компании после выплаты всех ее долгов. Это важный индикатор финансовой устойчивости. Его отрицательное значение на протяжении более чем трех месяцев свидетельствует о наличии признаков банкротства компании.

Таблица 1. Оценка стоимости чистых активов

Статья баланса	31.12.2021 г. (отчетный период)		31.12.2020 г. (базовый период)		Темп изменения, %	Абсолютное изменение, тыс. руб.
	в тыс. руб.	доля в имуществе, %	в тыс. руб.	доля в имуществе, %		
Чистые активы	3 682 275	72,25	3 247 329	79,2	13,39	434 946
Уставный капитал	80 012	1,56	80 012	1,95	0	0

Превышение чистых активов над уставным капиталом	3 602 263	70,67	3 167 317	77,25	13,73	434 946
--	-----------	-------	-----------	-------	-------	---------

В текущем периоде (на 31.12.2021 г.) сумма чистых активов 3 682 275 тыс. руб. Это выше уставного капитала (80 012 тыс. руб.) в 46,02 раз.

8.8. Анализ финансовых результатов компании.

Анализ включает оценку ключевых показателей отчета о финансовых результатах компании.

Таблица 1. Оценка финансовых результатов компании

Статья баланса	Код строки	31.12.2021г. (отчетный период), тыс. руб.	Среднее значение за период исследования (31.12.2020 г. – 31.12.2021 г.)	31.12.2020г. (базовый период), тыс. руб.	Темп изменения, %	Абсолютное изменение, тыс. руб.
Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	2110	787 527	816 132	844 736	-6,8	-57 209
Себестоимость продаж	2120	-300 676	-223 517	-146 357	-105,4	-154 319
Валовая прибыль (убыток)	2100	486 850	592 615	698 379	-30,3	-211 529
Коммерческие расходы	2210	-20 884	-21 008	-21 132	-1,2	248
Управленческие расходы	2220	-100 342	-82 298	-64 255	12,5	-36 087
Прибыль (убыток) от продаж	2200	365 624	489 308	612 992	-40,4	-247 368
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	157 327	139 555	121 782	29,2	35 545
Проценты к уплате	2330	0	0	0	0	0
Прочие доходы	2340	172 953	87 963	2 972	в 57,2 раз	169 981
Прочие расходы	2350	-140 560	-72 726	-4 892	В 27,7	-135 668
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	555 344	644 099	732 854	-24,2	-177 510

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021

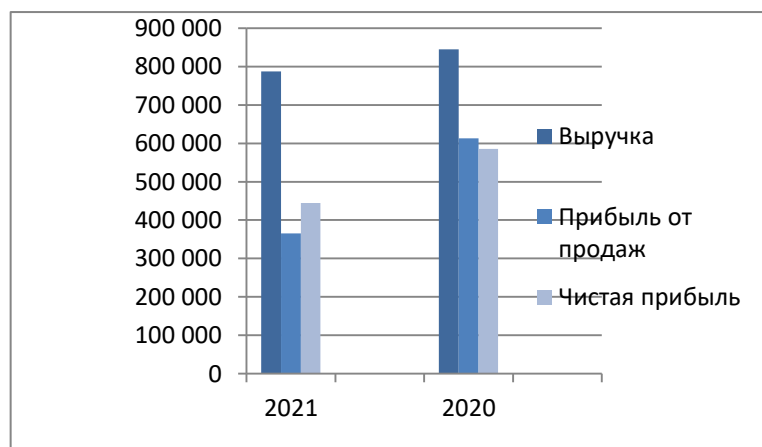
ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов)	2300 + 2330	555 344	644 099	732 854	-24,2	-177 510
Налог на прибыль	2410	-111 139	-129 219	-147 298	-24,5	36 159
В т.ч. текущий налог на прибыль	2411	-84 464	-113 757	-143 050	-41,0	-58 586
Отложенный налог на прибыль	2412	-26 675	-15 462	-4 249	В 5,3 раз	-22 426
Прочее	2460	0	0	0	x	x
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	444 206	514 881	585 556	-24,1	-141 350
Совокупный финансовый результат периода	2500	444 206	514 881	585 556	-24,1	-141 350

В отчетном периоде чистая прибыль компании составила 444 206 тыс. руб. По сравнению с базовым периодом (31.12.2020 г.) этот показатель уменьшился на 141 350 тыс. руб. или на 24,1%.

Прибыль от продаж в текущем периоде 365 624 тыс. руб. В 2020г. этот показатель был выше и составлял 612 992 тыс. руб.

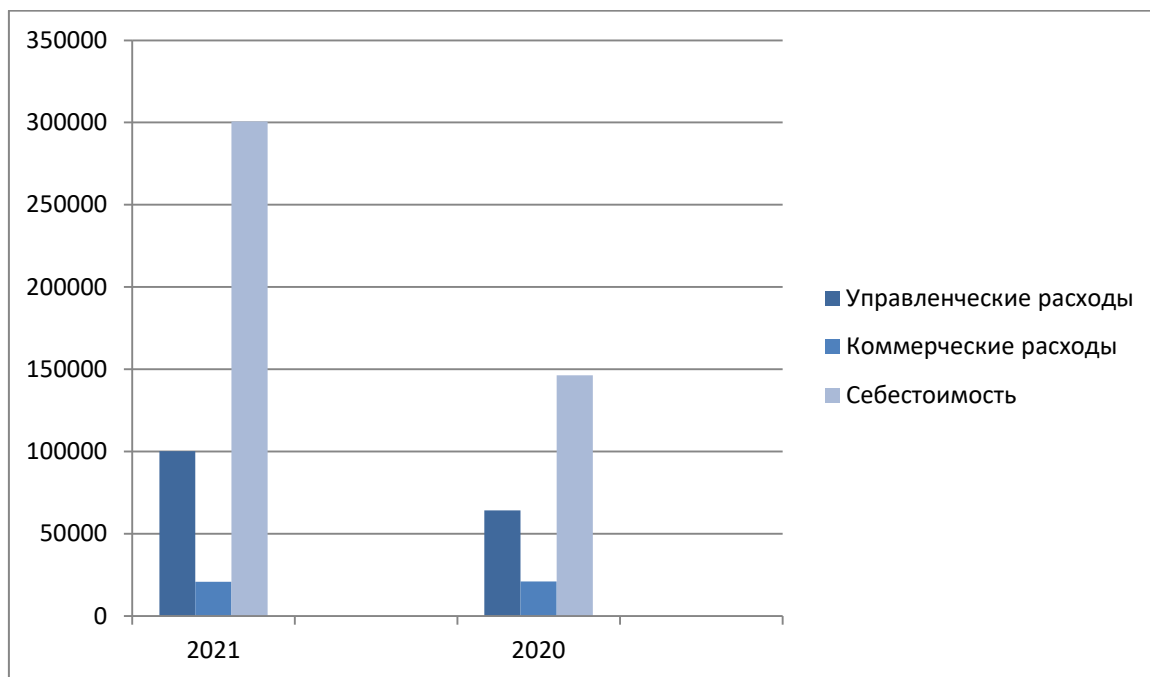
Выручка компании на 31.12.2021 г. – 787 527 тыс. руб. По сравнению с 31.12.2020 г. этот показатель снизился на 57 209 тыс. руб. или на 6,8%.

Рисунок № 1. Динамика финансовых результатов, тыс. руб.



В отчетном периоде себестоимость продаж была выше среднего значения и составила 223 517 тыс. руб. – это больше, чем в базовом периоде (146 357 тыс. руб.).

Рисунок №2. Динамика расходов компании, тыс. руб.



На основании вышеизложенного можно сделать следующий вывод:

1. Платежеспособность компании АО «Специализированный застройщик «СК «Век» высокая. В текущем периоде она своевременно расплатится по всем своим обязательствам. Коэффициент утраты платежеспособности 1,79– это означает, что через три месяца, компания не утратит платежеспособность.
2. За все время исследования не обнаружено ни одного периода существенного ухудшения платежеспособности компании.
3. Компания на отчетную дату имеет устойчивое финансовое положение.
4. Сумма чистых активов 3 682 275 тыс. руб. Это выше уставного капитала (80 012 тыс. руб.).
5. Вероятность банкротства минимальна. У компании нет проблем с погашением обязательств. Финансово-хозяйственная деятельность стабильно-устойчивая.
6. В отчетном периоде рентабельность продаж компании равна – 28,8% при средней по отрасли 8-9%.

7. Ключевые активы компании

Имущество компании:

- финансовые вложения – 54,8%
- запасы – 17,6%

- дебиторская задолженность – 26,3%

8. Основные источники финансирования

Пассивы компании:

- нераспределенная прибыль – 70,4%

10. Финансовые результаты:

- чистая прибыль – 444 206 тыс. руб.
- прибыль от продаж – 365 624 тыс. руб.
- объем продаж – 787 527 тыс. руб.
- себестоимость – 300 677 тыс. руб.
- коммерческие расходы – 20 884 тыс. руб.
- управленческие расходы – 100 342 тыс. руб.

В соответствии с законодательством компания создает резерв по сомнительной дебиторской задолженности. На конец 2021 года он составил 866 тыс. руб. (на начало 2021 года – 136 282 тыс. руб.). В 2021 году списан сомнительный долг по Банку Югра в сумме 134 974,3 тыс. руб. за невозвращенный депозит в связи с переуступкой права требования. Сумма резерва. – непогашенная в срок дебиторская задолженность за товары и услуги, за которую по оценке компании покупатели не рассчитаются, не возвращенные страховой компанией денежные средства за прекращенные договоры страхования ответственности застройщика, финансовые вложения в Банк «Онега» в связи с отзывом лицензии.

Следует отметить, что прибыль от продаж в 2021 году по сравнению с 2020 годом снизилась на 247,4 млн. руб., или на 40,4%, , увеличение прибыли от размещения денежных средств на депозитных счетах в банках составило 35,5 млн. руб. или на 29,2%.

По данным отчета о финансовых результатах налог на прибыль за 2021 год составил 84,5 млн. руб. (59% к 2020г. –147,3 млн. руб.).

Из данных бухгалтерской годовой отчетности следует, что выручка предприятия в 2021 году снизилась на 6,8% по сравнению с 2020 годом. Себестоимость работ и услуг, коммерческих и управленческих расходов увеличилась на 190,2 млн. руб. или на 82,1%.

Рассмотрим соответствие баланса АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» шести признакам «хорошего баланса».

Признаки	«хорошо»	Баланс ОАО «СК «Век»
1. Собственный капитал растет	Да	Да, произошел существенный рост за счет роста массы нераспределенной прибыли
2. Дебиторская задолженность находится в соответствии (равновесии) с размерами кредиторской задолженности и прочих обязательств	Да	Нет, уровень дебиторской задолженности выше уровня кредиторской задолженности и прочих обязательств
3. Нет резких изменений в отдельных статьях баланса	Нет	Да, наблюдается снижение затрат в готовой продукции, увеличение дебиторской задолженности (за счет задолженности дольщиками), увеличение прочих обязательств (за счет обязательств перед дольщиками).
4. В балансе отсутствуют «больные статьи» (убытки, просроченная	Нет	Нет

задолженность бюджету, банкам)		
5. Имобилизованные активы не превышают собственный капитал, растут медленнее, чем растет собственный капитал	Да	Да
6. Величина запасов обеспечена собственными оборотными средствами, долгосрочными и краткосрочными кредитами и займами	Да	Да

Таким образом, из 6 критериев «хорошего» баланса 4 отвечают поставленным требованиям, то есть баланс АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век» на 31.12.2021г. является «хорошим».

Раздел IX. Распределение прибыли и дивидендная политика.

Распределение чистой прибыли.

Распределение чистой прибыли проводится на основании сметы распределения чистой прибыли, согласованной генеральным директором, предварительно утвержденной советом директоров по итогам финансового года и утвержденной на общем годовом собрании акционеров.

На 01.01.2021г. уставный капитал ОАО «Строительная компания «Век» составляет 80 012 400 рублей и делится на 16 725 штук обыкновенный акций номинальной стоимостью 4 784 рублей.

Решение о выплате дивидендов принимается на общем собрании акционеров. В 2021 году Общество направило на выплату дивидендов 5 017 500 (Пять миллионов семнадцать тысяч пятьсот) рублей. Решение о выплате дивидендов за 2020 год принято на Общем Собрании акционеров 20.05.2021г.

Расчет стоимости чистых активов

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	тыс. руб.		
		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	52 337	63 711	64 848
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	255	255	287
Отложенные налоговые активы	1180	160	27 210	31 675
Прочие внеоборотные активы	1190	12 332	14 421	16 278
Запасы	1210	897 559	983 900	1 333 191
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	1 341 026	317 620	610 803
Финансовые вложения краткосрочные	1240	2 792 700	2 680 654	2 042 900
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	279	12 579	2 457
Прочие оборотные активы	1260	145	251	304
ИТОГО активы	-	5 096 793	4 100 061	4 102 743
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	2 932	3 306	3 522
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-

Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	66 952	144 978	88 353
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	9 281	10 799	10 757
Прочие обязательства краткосрочные	1550	1 234 738	693 649	1 329 747
ИТОГО пассивы	-	1 414 518	852 732	1 432 379
Стоимость чистых активов	-	3 682 275	3 247 329	2 670 364

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Раздел X. Информация об аудиторах.

Для проверки и подтверждения годовой финансовой отчетности общее собрание акционеров ежегодно утверждает Аудитора Общества.

На 2021 год заседанием Совета директоров предложено и годовым собранием акционеров утверждено (Протокол годового общего собрания акционеров от 21.05.2021г) аудитором Общества ООО Аудиторско-консалтинговая фирма "Пост-Консультант", являющаяся членом СРО НП «Аудиторская Ассоциация Содружество» № в реестре аудиторских организаций 10306002598. Почтовый адрес: 185005, РК, г. Петрозаводск, ул. Ригачина, д. 9, офис 402)

Размер оплаты услуг аудитора на 2021 год согласно Договора № 8-0/2021 от 26.05.2021 г определен в сумме 312060 (Триста двенадцать тысяч шестьдесят) рублей, без НДС.

Раздел XI. О совокупных затратах организации на оплату энергоресурсов.

В соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ (ред. от 12.12.2011) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» расходы на потребление энергоресурсов составили (без учета затрат на технологическое присоединение по строящимся объектам):

Статья затрат	тыс. руб.	
	2021	2020
Электроэнергия	7 298	5 645
Теплоэнергия и ГВС	2 708	3 974
Вода и канализация	312	304
Газ	1 047	720
Топливо	3 218	2 959
Итого	14 583	13 602

За 2021 год фактические затраты в целом на оплату энергоресурсов увеличились по сравнению с 2020 годом на 7,2%.

По электроэнергии увеличение в 2021 году на 29,3% по сравнению с 2020 годом за счет увеличения объема потребления (на 20%). Средний тариф за электроэнергию в 2021 году вырос на 8,6% и составил 6,20 руб. (в 2020 году – 5,71 руб.) Основными группами потребителей в 2021 году, являлись объекты жилищного строительства ЖК «Каскад», население (общежитие), и коммерческий сектор (управление, производственная база).