

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА»

ЗА 2021 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерное общество Специализированный
застройщик «Региональное управление
строительства»
за 2021 год,
составленной в соответствии с российскими
правилами бухгалтерского учета

Содержание

1. Общие сведения.....	4
2. Учетная политика.....	6
2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности.....	6
2.2. Вложения во внеоборотные активы.....	6
2.3. Финансовые вложения.....	7
2.4. Запасы.....	8
2.5. Незавершенное производство.....	8
2.6. Расходы будущих периодов.....	8
2.7. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами.....	9
2.8. Собственный капитал.....	11
2.9. Заемные средства.....	11
2.10. Доходы.....	12
2.11. Расходы.....	13
2.12. Учет договоров строительного подряда.....	13
2.13. Расчеты по налогу на прибыль.....	20
2.14. Оценочные обязательства.....	20
2.16. Инвентаризация имущества и обязательств.....	21
2.17. Информация по сегментам.....	22
2.18. События после отчетной даты.....	22
2.19. Изменение оценочных значений.....	22
2.20. Оценочные резервы.....	22
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных.....	23
3.1. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом.....	23
3.2. Изменения учетной политики на следующий отчетный год.....	23
4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса.....	24
4.1. Основные средства (статья 1150 Баланса).....	24
4.2. Доходные вложения в материальные ценности (статья 1160 Баланса).....	29
4.3. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Баланса).....	32
4.4. Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса).....	36
4.5. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Баланса).....	37
4.6. Запасы (статья 1210 Баланса).....	40
4.7. НДС по приобретенным ценностям (статья 1220 Баланса).....	43
4.8. Дебиторская задолженность (статья 1230 Баланса).....	43
4.9. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Баланса).....	50
4.10. Прочие оборотные активы (статья 1260 Баланса).....	50
4.11. Капитал и резервы (статья 1300 Баланса).....	51
4.12. Заемные средства (статьи 1410, 1510 Баланса).....	52
4.13. Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 баланса).....	55
4.14. Прочие долгосрочные обязательства (статья 1450 Баланса).....	56
4.15. Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса).....	57
4.16. Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Баланса).....	61

4.17. Прочие краткосрочные обязательства (статья 1550 Баланса).....	62
5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	63
5.1. Доходы от обычных видов деятельности.....	63
5.2. Расходы по обычным видам деятельности.....	63
5.3. Финансовый результат	64
5.4. Прочие доходы и расходы.....	66
5.5. Расходы по налогу на прибыль.....	67
5.6. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.....	69
5.7. Прибыль на акцию.....	69
6. Связанные стороны.....	70
7. Вознаграждения директоров.....	73
8. Обеспечения обязательств и платежей.....	73
9. Обязательства дольщиков по договорам участия в долевом строительстве.....	74
10. Прекращаемая деятельность.....	75
11. Государственная помощь.....	75
12. Условные факты хозяйственной деятельности.....	76
13. События после отчетной даты.....	80

1. Общие сведения

Название и реквизиты Общества:

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

Основной государственный регистрационный номер – 1027501178022

Численность персонала Общества:

- | | |
|---|--------------|
| 1. По состоянию на 31 декабря 2021 года | 226 человек |
| 2. По состоянию на 31 декабря 2020 года | 245 человек |
| 3. По состоянию на 31 декабря 2019 года | 315 человека |

Основные виды деятельности Общества:

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

Сведения о реестродержателе

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

Сведения об аудиторе:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Наименование: | ООО «Премиум-Аудит» |
| 2. Место нахождения: | 674673, Забайкальский край, г.Краснокаменск, мкр 6, д.608, кв. 28 |
| 3. Почтовый адрес: | 674673, Забайкальский край, г.Краснокаменск, мкр 6, д.608, кв. 28 |
| 4. Телефон / факс: | |
| 5. Адрес в сети Интернет: | klient@expert38.com |
| 6. Членство в СРО: | СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» |

1. Наименование: ООО «Премииум-Аудит»

7. Регистрационный номер в СРО: ОРНЗ 12006076353

Состав Совета директоров Общества:

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

Состав Ревизионной комиссии Общества:

ФИО	Должность
Стукалова Марина Павловна	Заместитель главного бухгалтера по финансовой деятельности
Бусовиков Константин Георгиевич	Начальник управления инвестиционных проектов Министерства строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края
Товпик Татьяна Ивановна	Главный бухгалтер ООО «РУС», ведущий бухгалтер АО СЗ «РУС»

Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства Общества

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

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2021 год, утвержденной приказом генерального директора от 31 декабря 2020г № 79, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

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

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

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

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

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

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

По земельным участкам амортизация не начисляется.

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

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

2.2. Вложения во внеоборотные активы

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

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

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

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

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

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

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

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

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

2.3. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

2.4. Запасы

К запасам Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

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

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

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

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

В связи с переходом на ФСБУ 5/2019 последствия изменения учетной политики Общества отражаются перспективно.

2.5. Незавершенное производство

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

2.6. Расходы будущих периодов

В качестве расходов будущих периодов Обществом учитываются следующие виды активов:

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

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

В частности, к расходам будущих периодов Общества отнесены:

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

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

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

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

2.7. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:

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

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

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

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

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

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

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

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

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

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

- выполнения работ;
- оказания услуг.

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

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

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

В случае уступки права требования дольщиком другому лицу производятся записи в аналитическом учете расчетов с дольщиками для смены субконто «Контрагенты» по счету 62.02 «Расчеты по авансам полученным» в периоде, когда организации станет известно об уступке.

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

2.8. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

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

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

2.9. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

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

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

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

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

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в

течение срока займа (кредитного договора) и учитываются в составе расходов будущих периодов.

2.10. Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

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

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

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

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

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

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

При этом в финансовый результат застройщика включается разница между договорной стоимостью строительства объекта в целом и фактическими затратами по строительству объекта (дебетовый оборот по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы») с учетом затрат на содержание застройщика.

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

2.11. Расходы

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

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

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

К прямым расходам относятся:

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

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

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

2.12. Учет договоров строительного подряда

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- в качестве актива – не предъявленная к оплате начисленная выручка (если разница положительная);

- в качестве обязательства – задолженность перед заказчиками (если разница отрицательная).

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

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

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

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

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

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

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

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

Признание доходов и расходов по услугам застройщика по ДДУ

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

Доход от оказания услуг застройщика признается на основании передаточного акта и расшифровки выполненных работ и оказанных услуг по договору участия в долевом

строительстве. Датой получения дохода от оказания услуг является дата подписания передаточного акта.

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

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

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

$$P_{у3мес} = \sum (P_{у3м2(i)} \times S_{(i)})$$

где:

$P_{у3мес}$ – расходы по услугам застройщика за отчетный месяц (приходящиеся на помещения, переданные по передаточным актам в данном месяце);

$P_{у3м2(i)}$ – расходы на оказание услуг застройщика, приходящиеся на 1 м² площади помещений i-го вида (жилые помещения, нежилые помещения непроизводственного назначения и нежилые помещения производственного назначения);

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

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

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

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

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

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

Начиная с месяца, в котором зарегистрирован первый ДДУ по объекту строительства, и до момента окончания строительства сумма фактических расходов на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ определяется ежемесячно пропорционально доле общей проектной площади помещений объекта строительства, проданных по ДДУ по состоянию на последнее число месяца, в общей

проектной площади всех помещений объекта строительства, с корректировкой на ранее учтенные расходы. Расчет производится по формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

Момент окончания строительства объекта наступает при одновременном выполнении следующих условий:

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

В момент окончания строительства объекта производятся:

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

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

- Расчет затрат на строительство 1 м² жилых и нежилых помещений для постановки на баланс путем деления затрат на строительство помещений соответствующего вида (с

учетом сумм восстановленного НДС по жилым помещениям) на общую площадь помещений данного вида.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

- отражаются расчеты с Администрацией («обманутыми дольщиками») по договору: Дебет 76.05 Администрация («обманутые дольщики») Кредит 08.15 Субсчет Объект строительства на сумму стоимости строительства передаваемых квартир на дату подписания акта приема-передачи квартир.

2.13.Расчеты по налогу на прибыль

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

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

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

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

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

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

2.14.Оценочные обязательства

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

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

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

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

Общество создает оценочные обязательства:

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

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

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

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

Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание не создается.

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

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

Учет расчетов по обязательствам дольщиков

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

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

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

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

2.16. Инвентаризация имущества и обязательств

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

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

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

2.17.Информация по сегментам

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

2.18.События после отчетной даты

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

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

2.19.Изменение оценочных значений

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

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

2.20.Оценочные резервы

При выполнении соответствующих условий Обществом создаются следующие оценочные резервы:

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

Принятый Обществом порядок расчета величины оценочных резервов следующий.

В отношении резерва по сомнительным долгам:

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

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

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

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

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

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

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

3.2. Изменения учетной политики на следующий отчетный год

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

4.Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

4.1.Основные средства (статья 1150 Баланса)

Движение основных средств и изменение их амортизации за 2021 год раскрыто в таблице 4.1

Основные средства													Таблица 4.1		
Наличие и движение основных средств															
Наименование показателя	Код		На начало года		Изменения за период									На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило			Выбыло объектов			Переведена первоначальная стоимость	Переведена амортизация	Начисленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					Всего	С балансового счета 08	Переведено с балансового счета 03	Всего	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация					
		Год													
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	16	17
Основные средства (без учета доходных вложений в мц)- всего	5200	2020 г.	115019	67438	2162	2162		(3805)	(3805)	(2895)			6656	113376	71199
	5210	2021 г.	113376	71199	885	885		(10516)	(10516)	(6166)	171	171	5400	103916	70604
в том числе: Здания	5201	2020 г.	60779	23236	16	16		(2652)	(2652)	(1791)			1498	58143	22943
	5211	2021 г.	58143	22943				(7518)	(7518)	(3239)	(7813)	(3094)	1363	42812	17973
Сооружения	5202	2020 г.	24782	22360	521	521		(822)	(822)	(822)			2724	24481	24262
	5212	2021 г.	24481	24262	180	180		(1735)	(1735)	(1666)	6845	3548	1933	29771	28077
Машины и оборудование	5203	2020г.	13756	12125	1516	1516		(265)	(265)	(216)			1770	15007	13679
	5213	2021г.	15007	13679	705	705		(1263)	(1263)	(1261)	2794	(2965)	1950	17243	11403
Транспортные средства	5204	2020г.	11357	6476									569	11357	7045
	5214	2021г.	11357	7045							(1530)	2675	107	9827	9827
Земельные участки	5205	2020г.	880											880	
	5215	2021г.	880											880	
Инвентарь производственный и хозяйственный	5206	2020г.	3062	2898	109	109		(24)	(24)	(24)			57	3147	2931
	5216	2021г.	3147	2931							(124)	(14)	47	3023	2964

1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	16	17
Другие виды основных средств	5207	2020г.	403	343				(42)	(42)	(42)			38	361	339
	5217	2021г.	361	339							(1)	21		360	360

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Изменение стоимости основных средств приведено ниже (Таблица 4.1.1):

Таблица 4.1.1.

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Увеличение стоимости основных средств, всего	885	2 162
в том числе за счет:		
1.1. Приобретения новых объектов	277	1 625
1.2. Строительства новых объектов	556	407
1.3. Реконструкции/дооборудования действующих объектов	52	130
1.4. Безвозмездного получения		
1.5. Перевода в состав собственных средств (забалансовый лизинг)		
1.6. Прочего прихода (перевод из доходных вложений)		
2. Уменьшение стоимости основных средств, всего	(10 516)	(3 805)
в том числе за счет:		
2.1. Продажи основных средств	(5 241)	(2 694)
2.2. Списания основных средств	(5 275)	(1 111)
2.3. Безвозмездной передачи		
2.4. Прочего выбытия		
3. Изменение амортизации, всего	(766)	3 761
в том числе:		
3.1. Начисленная амортизация за период	5 400	6 656
3.2. Амортизация по выбывшим объектам	6 166	2 895
4. Итого изменение стоимости основных средств	(8 865)	(5 404)

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

Таблица 4.1.2

Наименование показателей	Стоимость, тыс. руб.
Машины и оборудование:	277
Универсальный пылесос VC 20-U 230V	44
Станок для гибки арматуры	92
Отбойный молоток TE 700-AVR+долота TE-YX(2)	67
Перфоратор комбинированный TE 70-AVR 230 V	74

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

Таблица 4.1.3

Наименование показателей	Стоимость, тыс. руб.
Сооружения всего:	180
Временные титульные здания и сооружения. Арматурный цех, Токмакова,41	62
Временные титульные здания и сооружения. Временное водоснабжение, Токмакова,41	118
Машины и оборудование всего:	428
Камера пропарочная из 4-х секций	428

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

Таблица 4.1.4.

Наименование показателей	Стоимость, тыс. руб.
Реализация и списание:	
1. Здания:	7491
Нежилое помещение № 4 Царский, 1	4 538
Бытовые помещения МЖД 1(Комплекс ж/д в границах ул. Гаюсана, Кр. Звезды, Народной) 1э	1 469
Бытовые помещения МЖД 1(Комплекс ж/д в границах ул. Гаюсана, Кр. Звезды, Народной) 2э	1 362
Квартира 125	122
2. Сооружения, передаточные устройства:	1 391
Временное э/снабжение строительной площадки Артеменко,7	485
Временное э/снабжение Комплекс жилых домов в границах ул. Е. Гаюсана, Кр. Звезды, Народной и р. Чита 2э	78
Временное э/снабжение Комплекс жилых домов в границах ул. Е. Гаюсана, Кр. Звезды, Народной и р. Чита МЖД № 1 2э	385
Временное э/снабжение строительной площадки и бытового городка (Гаражи-стоянки, 1 э строительства)	256
Временное э/снабжение Комплекс жилых домов в границах ул. Е. Гаюсана, Кр. Звезды, Народной и р. Чита 1э	86
Тепловодоснабжение базы	101
Машины и оборудование	700
Кран козловой КК-20-32 зав.№996	354
Станок для гибки арматуры МГА (СГА)	88
Сервер Dual Socet604	258

На конец отчетного периода заключено 16 договоров аренды земли, 1 договор аренды нежилых помещений. Стоимость основных средств, полученных по договорам аренды (лизинга), приведена ниже (Таблица 4.1.5):

Таблица 4.1.5

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
1. Основные средства, полученные в аренду			
1.1. Основные средства на балансе арендодателя:	156 474	178 864	182 981
Контрактная стоимость	156 474	178 864	182 981

В том числе:			
- земельные участки	156 037	178 373	182 663
- нежилое помещение по адресу г. Чита ул. Чкалова, 158	318	318	318
- оборудование Хилти	119	173	134
2. Основные средства, полученные в лизинг	-	-	-
2.1. Основные средства на балансе Общества:	-	-	-

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

Таблица 4.1.6.

Срок платежей	Суммы платежей, всего	в т.ч. по основным средствам на балансе Арендодателя
1. Арендные платежи (кроме лизинга), в том числе:		
2022 год	2 984	2 984
2023 год	2 861	2 861
2024 год	2 784	2 784
Итого		

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

Таблица 4.1.7.

Наименование основного средства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Склад материалов база №2	1 213	1 213	1 213
Склад материалов №2 база №2	140	140	140
Административно-бытовое помещение г. Чита, Затоварный двор 6	828	828	828
Итого	2 181	2 181	2 181

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

Изменение суммы доходных вложений и амортизации по ним за 2021 год раскрыто в таблице 4.2.

Доходные вложения
Наличие и движение доходных вложений

Таблица 4.2

Наименование показателя	Код	Год	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило			Выбыло объектов			Переведена первоначальная стоимость	Переведена амортизация	Начисленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					Всего	С балансового счета 08	Переведено с балансового счета 03	Всего	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация					
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	16	17
Учтено в составе доходных вложений в мц – всего	5220	2020 г.	376425	247754				(30617)	(30617)	(12973)			10649	345808	245430
	5230	2021 г.	345808	245430	46	46		(6848)	(6848)	(6145)	1	(1)	11193	339007	250477
в том числе: Здания	5221	2020 г.	76533	25933				(939)	(939)	(676)			2633	75594	27890
	5231	2021 г.	75594	27890							119	(524)	2381	75713	29747
Сооружения	5222	2020 г.	34385	30936				(1456)	(1456)	(273)			1757	32929	32420
	5232	2021 г.	32929	32420				(36)	(36)	(19)	15617	3061	3987	48510	39449
Машины и оборудование	5223	2020 г.	213461	143715				(25726)	(25726)	(9528)			5757	187735	139944
	5233	2021 г.	187735	139944	46	46		(4323)	(4323)	(3725)	(24712)	(14744)	4092	158746	125567
Транспортные средства	5224	2020 г.	51112	46236				(2257)	(2257)	(2257)			502	48855	44481
	5234	2021 г.	48855	44481				(2353)	(2353)	(2353)	8846	12169	732	55348	55029
Инвентарь производственный и хозяйственный	5225	2020 г.	865	865				(239)	(239)	(239)				626	626
	5235	2021 г.	626	626				(136)	(136)	(48)	142	48	1	632	627
Другие виды основных средств	5226	2020 г.	69	69										69	69
	5236	2021 г.	69	69							(11)	(11)		58	58

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

Таблица 4.2.1

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Стоимость доходных вложений, всего	88 530	100 378
2. Изменение стоимости доходных вложений	(11 849)	(28 293)
в том числе:		
Увеличение стоимости доходных вложений	46	
Уменьшение стоимости доходных вложений	(6 848)	(30 617)
Изменение амортизации	5 047	(2 324)
3. Состав объектов с учетом уровня существенности, увеличивших стоимость доходных вложений в отчетном году:	46	
БРУ №3	46	
4. Состав объектов с учетом уровня существенности, уменьшивших стоимость доходных вложений в отчетном году		
Реализованы:	2813	26 869
В том числе (с учетом уровня существенности):		
Погрузчик фронтальный В140 00110 ЕТ 2979	2 216	
Электростанция ПЭС-200	411	
Бетономешалка - JZM 350 л.	148	
Дробильно-сортировочный комплекс		20 574
Погрузчик фронтальный В140 00100 зав386., ЕО1407		2 216
Электроснабжение карьера "Б" (10 и 6 КВ)		1 456
Списаны:	4 035	3 748
В том числе (с учетом уровня существенности):		
Автомашина КАМАЗ 6520-06 Е710УО 75	2032	
Метал.форма для изготовления перемычек 9ПБ	204	
Автомобиль ГАЗ 2705-434 (В986 ХЕ)	275	
Подстанция КТПТО-80 (с трансформатором)	136	
КТП-ТО-80-07 У1 (с трансформатором ТМТО- 80/380-95)	138	
Метал.форма для изготовления перемычек 8ПБ	145	
Метал.форма для изготовления бортового камня БК-1	105	
Метал.форма для изготовления плитных перемычек 7ПП	104	

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Метал.форма для изготовления плитных перемычек 9ПП	111	
Металлическая форма ПК 72.15		231
Металлическая форма ПК 72.15		231
Кран башенный БКСМ-7,5 зав. №2905		634
Седельный тягач Урал 63674-0010-01 К392РС		808
Алмаз.буровая установка DD 200 BL в комплекте		198

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

Таблица 4.2.2.

Наименование основного средства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.	На 31.12.2019г.
Электросварочный цех Затоварный двор, ба	4 344	4 344	4 344
Склад материалов база №2	776	776	776
Склад инертных материалов	1 868	1 868	1 868
Итого	6 988	6 988	6 988

4.3 Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Баланса)

Структура финансовых вложений Общества представлена ниже (Таблица 4.3.1), информация о движении финансовых вложений за 2021, 2020 годы – в Таблице 4.3.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	Выбыло (погашено)		Начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
						Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	2021 г	3 567	-		(1 393)				2 174	
	5311	2020 г	6 847	-	963	(4 243)				3 567	-
в том числе:											
вклады в уставные капиталы других организаций	5302	2021 г	13	-	-	(3)	-	-	-	10	-
	5312	2020 г	20	-	-	(7)	-	-	-	13	-
займы, предоставленные юридическим лицам	5303	2021 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы, предоставленные работникам организации	5304	2021 г	1 592		-	-				1 592	
	5314	2020 г	5 146		-	(3 554)				1 592	-
займы, предоставленные иным физическим лицам	5305	2021 г	1 962	-	-	(1 390)				572	
	5315	2020 г	1 681	-	963	(682)				1 962	-
Краткосрочные - всего	5306	2021 г	1 181	-	-	(135)	-	-	-	1 046	
	5316	2020 г	210	-	1 181	(210)	-	-	-	1 181	-
займы, предоставленные дочерним и зависимым обществам	5307	2021 г	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5317	20120г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы, предоставленные работникам организации	5308	2021 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	2020 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы, предоставленные иным физическим лицам	5309	2021 г	1 181			(135)				1 046	
	5319	2020 г	210		1 181	(210)				1 181	-
займы, предоставленные юридическим лицам	5310	2021 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5320	2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
денежные средства на депозитном счете	5311	2021 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5321	2020 г.	-	-	-		-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итог	5312	2021 г	4 748	-	-	(1 528)	-		-	3 220	-
	5322	2020 г.	7 057	-	2 144	(4 453)	-	-	-	4 748	-

Таблица 4.3.1

Вид финансовых вложений	Стоимость, тыс.руб.		
	На 31.12.2021г	На 31.12.2020г	На 31.12.2019г
1. Долгосрочные финансовые вложения	2 174	3 567	6 847
1.1. Вклады в уставные капиталы других организаций	10	13	20
в т.ч. дочерних и зависимых обществ	10	13	20
1.2. Ценные бумаги других организаций			
в т.ч. долговые ценные бумаги			
1.3. Предоставленные займы	2 164	3 554	6 827
1.4. Депозитные вклады			
1.5. Прочие активы			
2. Краткосрочные финансовые вложения	1 046	1 181	210
2.1. Вклады в уставные капиталы других организаций			
в т.ч. дочерних и зависимых обществ			
2.2. Ценные бумаги других организаций			
в т.ч. долговые ценные бумаги			
2.3. Предоставленные займы	1 046	1 181	210
в т.ч. дочерним и зависимым обществам			
2.5. Депозитные вклады			
2.6. Прочие активы			
Итого, из них:	3 220	4 748	7 057
по которым можно определить текущую рыночную стоимость			
по которым текущая рыночная стоимость не определяется	3 220	4 748	7 057

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

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

Таблица 4.3.1.1

Наименование общества	Вид деятельности	Стоимость, тыс. руб.	Доля в уставном капитале, %	Доля голосующих акций, %
1. Дочерние общества:				
ООО «ПАТиМ» г.Чита	Грузовые и пассажирские перевозки	5,1	51	51

Наименование общества	Вид деятельности	Стоимость, тыс. руб.	Доля в уставном капитале, %	Доля голосующих акций, %
Итого:	-	5,1		
2. Зависимые общества:				
ООО «РУС»	Производство строительных материалов и конструкций	2,5	25	25
ООО «Элит-Сервис»	Посреднические услуги	2,4	24	24
Итого:	-	4,9		
Всего		10,0		

Доходов в виде дивидендов от долгосрочных финансовых вложений в 2021 году нет.

4.3.2. Займы, предоставленные другим организациям и физическим лицам:

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

Таблица 4.3.2.1

Наименование заемщика	Сумма займа, тыс. руб.	Срок погашения	Годовая процентная ставка	Полученное обеспечение (наименование актива/стоимость)
1. Долгосрочные займы				
Займы, предоставленные работникам организации	1 592	более 12 месяцев		квартиры
в том числе:				квартиры
Вишневская А.О.	1 592	более 12 месяцев	6	
Займы, предоставленные иным физическим лицам	572	более 12 месяцев		квартиры
в том числе:				квартиры
Подольский Р.С., Подольская С.Н., Елизова И.В.	572	более 12 месяцев	6	
Итого долгосрочные займы	2 164			
2. Краткосрочные займы	1 046		6	
Займы, предоставленные иным физическим лицам	0	менее 12 месяцев		квартиры
в том числе:	0			квартиры
Пермяков Е.А., Пермякова Л.В.	1 046	менее 12 месяцев		квартиры
Займы, предоставленные дочерним и зависимым обществам	0	менее 12 месяцев		
в том числе:	0	менее 12 месяцев		
Итого краткосрочные займы	1 046			
3. Всего	3 210			

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

Таблица 4.3.2.2

Наименование	Вид финансового вложения	Стоимость на конец отчетного года, тыс. руб.	Срок погашения
Пермяков Е.А., Пермякова Л.В.	Предоставленный займ	1 046	30.09.2022
Итого		1 046	

4.4.Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса)

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

Таблица 4.4.1

Наименование показателя	Значение показателя		
	на 31.12.21 г	на 31.12.20 г	на 31.12.19 г
Остаток ОНА на начало отчетного периода	33 493	29 835	24 869
Создано ОНА в отчетном периоде	8 201	28 809	12 515
В том числе:	71	86	-
- Внеоборотные активы			
- Доходные вложения в материальные ценности	23	10 063	25
- Основные средства	6	119	427
- Расходы будущих периодов	1	1 392	24
- Убыток текущего периода	7 500	17 123	11 978
- Оценочные обязательства и резервы	-	-	49
- Товары	-	-	3
- Незавершенное производство	-	-	-
- Материалы	-	-	9
-Прочие расходы	600	26	-
Погашено ОНА в отчетном периоде	14 576	25 151	7 549
В том числе:	5	51	4
- Внеоборотные активы			
- Доходные вложения в материальные	101	10 640	22

ценности			
- Основные средства	385	1 952	163
- Расходы будущих периодов	6 582	222	255
- Убыток текущего периода	7 500	12 262	7 044
- Незавершенное производство	-	-	-
- Готовая продукция	-	-	-
- Материалы	-	-	9
- Товары	-	-	3
- Оценочные обязательства и резервы	-	-	49
- Прочие расходы	3	24	-
Остаток ОНА на конец отчетного периода	27 118	33 493	29 835

Сумма изменения отложенных налоговых активов за 2021 год составила 6 375 тысяч рублей, что отражено в бухгалтерском балансе за 2021 год (форма №1).

4.5. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Баланса)

Расшифровка прочих внеоборотных активов приведена ниже (Таблица 4.5.1):

Таблица 4.5.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
1. Незавершенные капитальные вложения:	340 224	210 983	405 267
1.1. Незавершенное строительство для собственных нужд	2 967	3 315	3 205
1.2. Строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком/инвестором	310 150	184 197	383 874
1.3. Оборудование к установке	1 875	12 870	
1.4. НДС по затратам на КВ	25 232	10 601	18 188
2. Авансы, выплаченные в счет приобретения, строительства внеоборотных активов, в т.ч.:	48 288	60 367	17 150
2.1.АО «Водоканал-Чита»	4 423	21 834	-
2.2.НП ЗАО «Читагражданпроект»	1 800	-	800
2.3.АО «МРСК Сибири»	52	-	2 041
2.4. АО «ТГК-14»	10 708	15 792	2 958
2.5.ООО СЗ «МИР»	21 242	-	-
2.6.ООО ТД «ЖБИ»	2 498	-	-
2.7.ООО «ЗапСибЦемент»		1 886	1 925
2.8.ООО «Стройкомплект»		820	2 500
2.9.ООО «СтройСпецМонтаж-М»	4 878	-	-
2.10 Прочие	2 687	20 035	6 926
3.Затраты на приобретение основных средств			
4.Дополнительные расходы по оформлению кредита		-	-

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
5. Неисключительные права на использование результатов интеллектуальной деятельности (программные продукты) долгосрочного характера	130	45	67
Итого	388 642	271 395	422 484

Изменение суммы незавершенных капитальных вложений за 2021, 2020 годы приведены в Таблице 4.5.2.

Незавершенные капитальные вложения								Таблица 4.5.2
Наименование показателя		период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учёту в качестве основных средств или увеличена стоимость	введено в эксплуатацию и передано участникам долевого строительства	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации основных средств - всего	7520	2020 г.	405 267	411 303	603 426	2 162		210 982
	7530	2021 г.	210 982	651 274	521 101	931		340 224
в том числе:	7521	2020 г.	2872	16	-	16	-	2 872
Здания	7531	2021 г.	2872	-	-	-	-	2 872
Сооружения	7522	2020 г.	95	656	135	521	-	95
	7532	2021 г.	95	213	33	180	-	95
Машины и оборудование	7523	2020 г.	238	16 476	1 980	1 516	-	13 218
	7533	2021 г.	13 218	2 278	12 870	751	-	1 875
Транспортные средства	7524	2020 г	-	-	-	-	-	-
	7534	2021 г.	-	-	-	-	-	-
Инвентарь производственный и хозяйственный	7525	2020 г.	-	109	-	109	-	-
	7535	2021 г.	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	7526	2020 г.	-	-	-	-	-	-
	7536	2021 г.	-	-	-	-	-	-
Строительство объектов в качестве Заказчика-Застройщика	7527	2020 г.	402 062	394 046	601 311			194 797
	7537	2021 г.	194 797	648 783	508 198			335 382

Основные объекты незавершенного строительства приведены ниже (Таблица 4.5.3):

Таблица 4.5.3

Наименование объектов	Сумма незавершенного строительства, тыс. руб.		
	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
Строительство объектов, которые будут приняты к учету в качестве объектов основных средств, доходных вложений в материальные ценности:			
Ремонтный цех (Арматурный цех)	2 872	2 872	2 872
Водозаборная скважина №2	95	95	95
Комплект крышек пропарочных камер	-	348	238
Итого	2 967	3 315	3 205
Строительство объектов по договорам долевого участия в строительстве (инвестиционным), по которым Общество выступает застройщиком:			
МЖД по ул. Матвеева, 10 (дом № 6 Токмакова, 41)	94 461		
МЖД по ул. Матвеева, 10 (дом № 7 Токмакова, 47)	33 298		
МЖД по ул. Матвеева, 10 (дом № 8 Токмакова, 39)	2 171		
МЖД по ул. Матвеева, 10 (дом № 9 Токмакова, 45)	2 916		
ММЖД с нежилыми помещениями по ул. Ленина, 150	13 008		
Площадка в границах улиц Ленина, Красноармейская, Чкалова, Белика	45 885	45 885	45 885
ММЖД с нежилыми помещениями по ул. Нагорная в г. Чите	-	34 325	217 651
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул. Матвеева, 10 в г. Чите(дом № 5)			36 944
Площадка ул. Кастринская	390	28 221	27 558
Подземная автостоянка по ул. Кастринская, 33	8 711		
Прочие	109 310	75 765	55 836
Итого	310 150	184 196	383 874

4.6. Запасы (статья 1210 Баланса)

Информация по наличию и движению запасов за 2021, 2020 годы приведена в Таблице 4.6.1

Таблица 4.6.1

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости	Поступления и затраты	Выбыло		Убытков от снижения стоимости	Оборот запасов между их группами (видами)	Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости
					Себестоимость	Резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	2021 г.	268 475		1 148 729	(1 260 888)				156 316	
	2020 г.	326 692	-	936 874	(995 091)	-	-	X	268 475	-
в том числе:										
Сырье и материалы	2021 г.	170 311		341 966	(194 231)			(218 308)	99 738	
	2020 г.	113 939	-	225 606	(86 996)	-	-	(82 238)	170 311	-
Незавершенное производство	2021 г.	37 251		772 682	(1 006 765)			208 821	11 989	
	2020 г.	18 260	-	711 627	(772 866)	-	-	80 230	37 251	-
Готовая продукция	2021 г.	44 868		22 340	(35 521)			9 487	41 174	
	2020 г.	184 745	-	-13 585	(128 324)	-	-	2 032	44 868	-
Товары	2021 г.	12 938		11 142	(22 183)				1 897	
	2020 г.	5 061		9 648	(1 677)	-	-	(94)	12 938	-
Прочие запасы	2021 г.	3 107		599	(2 188)				1 518	
	2020 г.	4 687	-	3 578	(5 228)	-	-	70	3 107	-

Стоимость запасов в залоге за 2021-2019 годы приведена в таблице 4.6.2

Таблица 4.6.2

Наименование показателя	На 31 Декабря 2021 г.	На 31 Декабря 2020 г.	На 31 Декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5650	19131	31221
Запасы, находящиеся в залоге по договорам ипотеки с банками - всего		8967	7180

В сводном виде структура запасов приведена ниже (Таблица 4.6.3):

Таблица 4.6.3

Наименование показателей	На 31.12.2021 г.		На 31.12.2020 г.		На 31.12.2019 г.	
	Сумма, тыс. руб.	Доля, %	Сумма, тыс. руб.	Доля, %	Сумма, тыс. руб.	Доля, %
1. Стоимость запасов, всего	156 316	100	268 475	100	326 692	100
в том числе:						
Сырье, материалы и др. аналогичные ценности	99 738	63,81	170 311	63,4	113 939	34,88
Затраты в незавершенном производстве	11 989	7,67	37 251	13,9	18 260	5,59
Готовая продукция	41 173	26,34	44 867	16,7	184 745	56,55
Товары для перепродажи	1 898	1,2	12 939	4,8	5 061	1,55
Прочие запасы и затраты	1 518	0,98	3 107	1,2	4 687	1,43
2. Из общей стоимости Запасов:						
Запасы, переданные в переработку на сторону	133	0,09	34 196	12,7	1 414	0,4
Запасы, находящиеся в пути			2 741	1	30 604	9,37
Запасы, переданные в залог	-	-	8 967	3,3	7 180	2,2

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

Таблица 4.6.4

Наименование объектов	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
Стоимость готовой продукции:	41 173	44 867	184 745
1.Квартиры	3 373	10 448	117 975
2. Нежилые помещения и прочие сооружения	31 284	13 065	25 423
3.Коттеджи	-	6 585	13 594
4.Земельные участки	5 477	5 532	4 784
5.Гаражи	1 039	5 046	7 866
6.Машино-места	-	4 191	15 103
7. Прочая продукция (строительные материалы)			-
Стоимость товаров для перепродажи:	1 898	12 939	5 061
1.Квартиры	-	8 722	-
2. Гаражи	-	1 182	1 182
3.Прочие товары (строительные материалы)	1 898	3 035	3 879

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

Таблица 4.6.5

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
Прочие запасы и затраты:	1 518	3 107	4 687
1.Расходы на продажу	1 518	3 107	4 687
2.Расходы, понесенные до заключения договора подряда	-	-	-

4.7. НДС по приобретенным ценностям (статья 1220 Баланса)

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

Таблица 4.7.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
НДС по приобретенным основным средствам	42	-	229
НДС при строительстве основных средств	2	2	2
НДС по приобретенным МПЗ	2 856	234	7 427
НДС по приобретенным работам, услугам	13 276	10 293	12 828
Итого НДС по приобретенным ценностям	16 176	10 529	20 486

4.8 Дебиторская задолженность (статья 1230 Баланса)

Изменение дебиторской задолженности за 2019-2021 годы представлено в (Таблице 4.8.1):

Таблица 4.8.1

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло			Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Начислено резерва по сомнительным долгам	Погашение	Списание на финансовый результат	Списание, восстановление за счет резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	2021 г.	2 934				(1 206)			(1 728)	0	
	2020 г.	21 338				(13 028)			(53 76)	2 934	
	2019 г.	40 265				(9 504)			(9 423)	21 338	
	в том числе:										
по расчетам с покупателями и заказчиками	2021 г.	2 934				(1 206)			(1 728)	0	
	2020 г.	21 338				(13 028)			(53 76)	2 934	
	2019 г.	40 265				(9 504)			(9 423)	21 338	-
расходы будущих периодов	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	

		Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло			Перевод из долго- в кратко-срочную задолженность	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Начислено резерва по сомнительным долгам	Погашение	Списание на финансовый результат	Списание, восстановление за счет резерва			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2021 г.	153 447	(209)	1 879 201	(7 222)	(1 675 611)				96 173	(7 425)
	2020 г.	232 107	(214)	897 780	(-5)	(976 440)				153 447	(209)
	2019 г.	190 717	(2 340)	1 310 343		(1 268 953)		(2 126)		232 107	(214)
в том числе:											
по расчетам с поставщиками и подрядчиками	2021 г.	13 121		123 205	(1 400)	(130 432)				5 894	(1 400)
	2020 г.	23 846		83 996		(94 721)				13 121	
	2019 г.	10 289	(467)	234 670		(221 113)		(467)		23 846	(467)
по расчетам с покупателями и заказчиками	2021 г.	75 458	(129)	1 610 795	(2 308)	(1 657 501)		6		28 752	(2 431)
	2020 г.	148 755	(129)	705 878		(779 175)				75 458	(129)
	2019 г.	128 958	(679)	929 346		(909 549)		(550)		148 755	(129)
по расчетам по налогам и сборам	2021 г.	6 386		10 000		(16 053)				333	
	2020 г.	1 650		10 364		(5 628)				6 386	
	2019 г.	529		5 801		(4 680)				1 650	-
по расчетам с внебюджетными фондами	2021 г.	8				-				8	
	2020 г.	75				(67)				8	
	2019 г.	676	-	3 229	-	(3 830)	-	-	-	75	-
по расчетам по предоставленным займам	2021 г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-
	2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Погашение	Выбыло			Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Начислено резерва по сомнительным долгам		Списание на финансовый результат	Списание, восстановление за счет резерва	Перевод из долго- в кратко-срочную задолженность		
по расчетам по прочим операциям	2021 г.	141		276		(253)				164	
	2020 г.	123		377		(359)				141	
	2019 г.	50		693		(620)				123	
по расчетам с прочими дебиторами	2021 г.	52 248	(80)	131 927	(43)	(130 638)				53 537	(123)
	2020 г.	51 534	(85)	94 871	(-5)	(94 157)				52 248	(80)
	2019 г.	18 912	(1 150)	132 439		(99 817)		(1 065)		51 534	(85)
по расчетам с инвесторами	2021 г.	-				-				-	
	2020 г.	96				(96)				-	
	2019 г.	16 231	-		-	(16 135)	-	-	-	96	-
по расчетам по договорам купли-продажи	2021 г.	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	2020 г.	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	2019 г.	-	-		-	-	-	-	-	-	-
расчеты по %% и пеням по дог. займа	2021 г.	2 171		521		(290)				2 402	
	2020 г.	1 952		1 291		(1 072)				2 171	-
	2019 г.	1 303	-	3 180	-	(2 531)	-	-	-	1 952	-

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло			Перевод из долго- в кратко-срочную задолженность	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Начислено резерва по сомнительным долгам	Погашение	Списание на финансовый результат	Списание, восстановление за счет резерва			
по расчетам по претензиям	2021 г.	3 767		2 175	(3 471)	(993)				4 949	(3 471)
	2020 г.	3 880		703		(816)				3 767	
	2019 г.	13 485	(44)	535		(10 140)		(44)		3 880	
Расчеты по договорам страхования (расходы будущих периодов)	2021 г.	147		302		(315)				134	
	2020 г.	196		300		(349)				147	
	2019 г.	284		450		(538)				196	-
Итого	2021 г.	156 381	(209)	1 879 201	(7 222)	(1 676 817)			(1 728)	96 173	(7 425)
	2020 г.	253 445	(214)	897 780		(989 468)			(5 376)	156 381	(209)
	2019 г.	230 982	(2 340)	1 310 343		(1 278 457)		(2 126)	(9 423)	253 445	(214)

Просроченная дебиторская задолженность представлена в таблице 4.8.2

Таблица 4.8.2

Наименование показателя	На 31 Декабря 2021 г.		На 31 Декабря 2020 г.		На 31 Декабря 2019 г.	
	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	7 424	-	209	-	214	-
по расчетам с поставщиками и подрядчиками	1 400	-	-	-	-	-
по расчетам с покупателями и заказчиками	2 431	-	129	-	129	-
по расчетам с прочими дебиторами	3 593	-	80	-	85	-

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на расчеты с прочими дебиторами, в т.ч. краткосрочная задолженность ПАО Промсвязьбанк составляет 40 399 750,71 руб.

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

Таблица 4.8.3

Наименование дебитора	На начало отчетного года, тыс. руб.		На конец отчетного года, тыс. руб.			Балансовая стоимость
	Сумма задолженности	Резерв по сомнительным долгам	Балансовая стоимость	Сумма задолженности	Резерв по сомнительным долгам	
ООО «Транс-Универсал ЛТД»	129	129	-	123	123	-
Вигель Андрей Васильевич				2 850	2 850	
Воронцова Мария Павловна				450	450	
ООО «Вымпел»				255	255	
ООО «Демипрайд»				497	497	
ИП Дуденко Оксана Алексеевна				198	198	
Крестьянников Екатерина Андреевна				318	318	
ООО ПО НЗРК				528	528	
ООО «СЕВЕРИНВЕСТГ ОЛД»				124	124	
ООО «СТРОЙСТРИТНОВАЦИЯ»				1 435	1 435	
Сытько Виктория Геннадьевна				298	298	
ООО «ТАНДЕМ»				143	143	
ООО «Страховая инвестиционная компания»	80	80	-	80	80	
Прочие				124	124	
Итого	209	209	-	7 424	7 424	-

Задолженность участников долевого строительства приведена ниже (Таблица 4.8.4):

Таблица 4.8.4

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021г	На 31.12.2020г	На 31.12.2018г
Жилой дом по ул. Курнатовского, 70	-	-	90
Комплекс жилых домов в границах ул. Е.Гаюсана, Кр Звезды, Народной и р.Чита МЖД № 1 (Алданская, 11)	-	-	6
Многофункциональный общественно-жилой комплекс ул.Красной звезды, 57 Дом №8	-	-	-
Итого	-	96	96

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

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 4.9.1):

Таблица 4.9.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021г	На 31.12.2020г	На 31.12.2019г.
1. Касса	56	59	42
2. Расчетные счета	1 247	3 347	5 685
3. Валютные счета			
4. Специальные счета в банках		499	
5. Инкассация			
6. Прочие переводы в пути			
7. Денежные эквиваленты	219 400	492 000	94 000
Итого	220 703	495 905	99 727
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	495 905	99 727	936
Остаток на конец года (стр. 4500)	220 703	495 905	99 727
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

4.10. Прочие оборотные активы (статья 1260 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 4.10.1):

Таблица 4.10.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021г	На 31.12.2020г	На 31.12.2019г
Недостача от порчи ценностей	228	228	322
Задолженность заказчиков	383 384	695 766	294 613
Отложенный НДС			-
Расходы будущих периодов	541	62	57
В том числе:			
- программное обеспечение, неисключительные права использования ПП	145	62	57
- дополнительные расходы по оформлению кредита	396	-	
- прочие			
Итого	384 153	696 056	294 992

4.11. Капитал и резервы (статья 1300 Баланса)

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

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

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

Таблица 4.11.1

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

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

Выкуп собственных акций Обществом не производился.

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

Изменение статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» произошло за счет полученной в отчетном году прибыли в сумме 2 501 тысяч рублей.

Структура капитала приведена ниже (Таблица 4.11.2):

Таблица 4.11.2

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
1. Уставный капитал	82 865
2. Резервный капитал (направлен на погашение убытка 2016 года)	-
3. Добавочный капитал	-
4. Прибыль прошлых лет	520 963
5. Прибыль отчетного года	2 501
Итого капитал на 31.12.2020г	606 329

4.12. Заемные средства (статьи 1410, 1510 Баланса)

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

Таблица 4.12.1

Наименование займодавца / кредитора	Долгосрочные, тыс. руб.			Краткосрочные, тыс. руб.		
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
1. Кредиты банков, всего:		0	0	80 831	0	0
в том числе:						
Отделение №8600 ПАО Сбербанк России, Договор № 86000000-21015-0 от 22.04.21				80 831		
2. Займы организаций, всего:						
3. Облигации выпущенные, всего:						
4. Векселя выданные:						
5. Прочие заемные средства, итого:	0	0	0	0	0	41 972
в том числе:						
-займы физических лиц						28 061
-проценты по займам						13 911

физических лиц						
6. Проценты по краткосрочным кредитам				2 969		
7. Проценты по долгосрочным кредитам						
Итого	0	0	0	83 800	0	41 972

В отчетном периоде Общество в рамках проектного финансирования затрат по строительству объекта жилой недвижимости: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями по ул. Токмакова, 41 в г.Чита» заключило договор № 86000000-21015-0 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.04.2021 на срок по 30 июня 2022г. с лимитом 178 000 000 (сто семьдесят восемь миллионов) рублей 00 копеек.

Структура привлечения заемного капитала в отчетном году представлена ниже (Таблица 4.12.2):

Таблица 4.12.2

Наименование инструмента	Сумма, тыс. руб.	Доля в итоге, %
1. Кредиты банков	80 831,00	100,00%
2. Займы организаций	-	-
3. Облигационные займы	-	-
4. Вексельные займы	-	-
5. Прочие заемные средства		-
6. Итого	80 831,00	100,00%

Кредитные договоры, заключенные Обществом на конец отчетного года, приведены ниже (Таблица 4.12.3):

Таблица 4.12.3

Наименование кредитора	Предмет договора	Реквизиты договора	% годовых	Дата заключения	Дата погашения	Сумма договора, тыс. руб.	Сумма договора залога, тыс. руб.
Отделение №8600 ПАО Сбербанк	Договор о предоставлении невозобновляемой кредитной линии	86000000-21015-0	средневзвешенная процентная ставка	22.04.2021	30.06.2022	178 000,00	209 960,00
						178 000 ,00	209 960,00

График погашения краткосрочных кредитов и займов по состоянию на конец отчетного года приведен ниже (Таблица 4.12.4):

Таблица 4.12.4

Период	Сумма к погашению, тыс. руб.
30.06.2022	178 000
Итого	178 000

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

Таблица 4.12.5

Реквизиты займов и кредитов	Сумма, тыс. руб.
1. В состав прочих расходов периода	3 657
2. В стоимость инвестиционных активов	-
Итого	3 657

4.13 Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 Баланса)

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

Таблица 4.13.1

Наименование показателя	Значение показателя		
	на 31.12.2021г	на 31.12.2020г	на 31.12.2019г
Остаток ОНО на начало отчетного периода	8 359	10 647	10 147
Создано ОНО в отчетном периоде	816	15 656	3 647
В том числе:			
- Внеоборотные активы	451	71	610
- Готовая продукция	16	-	264
- Доходные вложения в материальные ценности	15	12 724	70
- Материалы	86	176	507
- Незавершенное производство	-	2 236	1 539
- Основные средства	242	304	418
- Расходы будущих периодов	-	-	34
- Оценочные обязательства и резервы	-	2	194

-Недостачи и потери от порчи ценностей		-	6
-Издержки обращения	5	7	1
- Кредиторская задолженность	-	-	3
- Полуфабрикаты	-	-	1
-Прочие расходы	1	136	-
Погашено ОНО в отчетном периоде	3 553	17 944	3 147
В том числе:	62	440	491
- Внеоборотные активы			
- Готовая продукция	26	220	69
- Доходные вложения в материальные ценности	602	11 538	600
- Материалы	210	173	534
- Незавершенное производство	2 146	435	714
- Основные средства	394	5 118	434
- Расходы будущих периодов	-	12	50
- Оценочные обязательства и резервы	-	-	246
-Издержки обращения	8	8	2
- Недостачи и потери от порчи ценностей	-	-	5
- Кредиторская задолженность	3	-	1
-Прочие расходы	102		
- Полуфабрикаты	-	-	1
Остаток ОНО на конец отчетного периода	5 621	8 359	10 647

4.14. Прочие долгосрочные обязательства (статья 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже (Таблица 4.14.1):

Таблица 4.14.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
--------------------------	------------------

	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
1. Обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве	-	-	-
2. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 696	7 858	12 733
3. Авансы, полученные застройщиком по ДУДС и договорам купли-продажи недвижимого имущества	-	-	191 185
4. Расчеты с прочими кредиторами	-	697	697
5. Отложенный НДС налогового агента	1 493	1 500	2 378
Итого	9 189	10 055	206 993

В 2021г исполнены обязательства перед дольщиками по введенному в эксплуатацию объекту:

- Многоквартирный многоэтажный жилой дом с по ул. Артеменко, 7

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

Таблица 4.14.3

Наименование объекта строительства	Сумма с НДС, тыс. руб.
	На 31.12.2021г.
Краткосрочные авансы, полученные застройщиком:	
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул.Токмакова,49	
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул.Артеменко,7	386 338
Итого	386 338

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

4.15 Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса)

Информация по движению кредиторской задолженности за 2019 - 2021 годы дана в Таблице 4.15.1

Наличие и движение кредиторской задолженности

Таблица 4.15.1

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
			Поступление		Выбыло		Перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
			В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Причитающиеся проценты штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	2021 г.	10 055	1 315		-		(2 181)	9 189
	2020 г.	206 993					(196 938)	10 055
	2019 г.	68 221	148 449		(851)		(8 826)	206 693
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2021 г.	7 858	1 096	-	-	-	(1 258)	7 696
	2020 г.	12 733	-	-	-	-	(4 875)	7 858
	2019 г.	16 643	4 291		(721)		(7 480)	12 733
расчеты по НДС при исполнении обязанности налогового агента	2021 г.	1 500	219	-	-	-	(226)	1 493
	2020 г.	2 378	-	-	-	-	(878)	1 500
	2019 г.	2 996	858		(130)		(1 346)	2 378
расчеты с прочими кредиторами	2021 г.	697	-	-	-	-	(697)	-
	2020 г.	697	-	-	-	-	-	697
	2019 г.	697						697
авансы полученные	2021 г.	-						-
	2020 г.	191 185					(191 185)	-
	2019 г.	47 885	143 300					191 185
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2021 г.	1 414 991	1 747 626		(2 503 197)	(71)	226	659 575
	2020 г.	635 191	2 248 432		(1 468 632)			1 414 991
	2019 г.	405 328	2 013 657		(1 783 794)			635 191
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2021 г.	146 814	957 550		(889 912)			214 452
	2020 г.	226 974	609 564		(689 724)			146 814

	2019 г.	178 305	840 340		(791 671)			226 974
расчеты по налогам и сборам	2021 г.	23 591	316 913	-	(322 695)	-	-	17 809
	2020 г.	35 267	292 553	-	(304 229)	-	-	23 591
	2019 г.	14 873	281 255		(260 861)			35 267
расчеты с внебюджетными фондами	2021 г.	2 381	32 556		(32 155)			2 782
	2020 г.	4 073	28 696		(30 388)			2 381
	2019 г.	2 035	31 691	-	(29 653)	-	-	4 073
расчеты по оплате труда	2021 г.	3 969	165 292		(160 954)			8 307
	2020 г.	4 282	89 127		(89 440)			3 969
	2019 г.	1 350	127 688	-	(124 756)	-	-	4 282
расчеты по НДС при исполнении обязанности налогового агента	2021 г.	10 758	7 088	-	(35 56)	-	226	14 516
	2020 г.	20 597	878	-	(10 717)	-	-	10 758
	2019 г.	19 398	29 100		(27 901)			20 597
авансы полученные	2021 г.	1 071 878	161 390		(903 469)			329 799
	2020 г.	265 984	1 102 405		(296 508)			1 071 878
	2019 г.	111 870	571 758		(417 647)			265 981
депонированные суммы	2021 г.	1	34					35
	2020 г.	116	2		(117)			1
	2019 г.	115	1	-		-	-	116
расчеты с прочими кредиторами	2021 г.	155 527	106 801		(190 453)			71 875
	2020 г.	77 811	125 194		(47 478)			155 527
	2019 г.	77 291	131 824		(131 304)			77 811
расчеты с инвесторами	2021 г.	71				(71)		71
	2020 г.	88			(17)			71
	2019 г.	88						88
расчеты по процентам и пеням по договорам займа	2021 г.	1	2		(3)			
	2020 г.	2	13		(14)			1

	2019 г.	3		-	(1)	-	-	2
Итого	2021 г.	1 425 046	1 748 941		(2 503 197)	(71)	(1 955)	668 764
	2020 г.	842 184	2 248 432		(1 468 632)		(196 938)	1 425 046
	2019 г.	473 549	2 162 106		(1 784 645)		(8 826)	842 184

Просроченная кредиторская задолженность

Таблица 4.15.1.1

Наименование показателя	На 31 Декабря 2021 г	На 31 Декабря 2020 г	На 31 Декабря 2019 г
Всего	6 773	15 619	20 086

Сумма кредиторской задолженности за 2021 год уменьшилась на 756 282 тысячи рублей, при чем долгосрочная уменьшилась - на 866 тысячи рублей, и краткосрочная уменьшилась – на 755 416 тысяч рублей. Значительное уменьшение кредиторской задолженности обусловлено реализацией вводимых площадей и зачетом сумм авансов, полученных Обществом по ДУДС.

В 2021 году по заключенному Государственному контракту № Ф.2019.497661 от 21.08.19 на строительство Школы на 1100 мест в центральном административном районе города Читы с ГКУ "СЛУЖБА ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА Забайкальского края» зачтены все суммы аванса по контракту по состоянию на 31.12.2020 года .

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

Таблица 4.15.2

Наименование статей задолженности	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г	На 31.12.2019 г
1. Расчеты по НДС	8 665	21 563	33 201
2. Расчеты по налогу на прибыль	6 179	-	-
3. Расчеты по НДФЛ	1 520	353	448
4. Расчеты по налогу на имущество	541	618	660
5. Расчеты по транспортному налогу	542	588	619
6. Расчеты по земельному налогу	361	469	339
7. Водный налог	1	-	-
Итого	17 809	23 591	35 267

Задолженность в бюджет на конец года только по текущим платежам, погашена по срокам в 1 квартале 2022 года.

4.16 Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Баланса)

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

Таблица 4.16.1:

Наименование оценочного обязательства	Сумма, тыс. руб.		
	2021 г	2020г	2019 г
Оценочные обязательства на начало периода - всего	14 241	16 670	18 863
1. Долгосрочные оценочные обязательства, в том числе:			
1.1. Сформированные за счет расходов по обычным видам деятельности			
1.2. Сформированные за счет увеличения стоимости активов			
1.3 Сформированные за счет прочих расходов			
Долгосрочные оценочные обязательства переведены в краткосрочные	-	-	-
Итого долгосрочные оценочные обязательства	-	-	-
2. Краткосрочные оценочные обязательства, в том числе:			
2.1. Сформированные за счет расходов			

Наименование оценочного обязательства	Сумма, тыс. руб.		
	2021 г	2020г	2019 г
Резерв затрат на доведение объекта до состояния, пригодного к эксплуатации	-	-	430
Оценочные обязательства по отпускам	12 067	9 094	11 932
2.2. Сформированные за счет прочих расходов			
Оценочные обязательства по отпускам	125	123	159
2.3. Сформированные за счет увеличения стоимости активов			
Резерв затрат на доведение объекта до состояния, пригодного к эксплуатации	-	1 632	9 750
Оценочные обязательства по отпускам	5 424	2 772	3 622
Итого начислены краткосрочные оценочные обязательства	29 8271	13 621	25 893
Погашены /восстановлены оценочные обязательства	15 698	16 049	28 086
Итого краткосрочные оценочные обязательства	28 370	14 242	16 670
Всего оценочные обязательства на конец периода	28 370	14 242	16 670

4.17 Прочие краткосрочные обязательства (статья 1550 Баланса)

Расшифровка прочих краткосрочных обязательств на 31.12.2021,31.12.2020, 31.12.2019 года приведена ниже (Таблица 4.17.1):

Таблица 4.17.1

Наименование обязательств	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Задолженность перед заказчиками			
В том числе:			
Государственный контракт № ЧС-786 от 30.05.18 (Школа с пристроенным детским садом в с.Большая Тура)			-
Государственный контракт № Ф.2019.497661 от 21.08.19 (Школа на 1100 мест в центральном административном районе г.Читы)	-	27 853	11 587
Всего	-	27 853	11 587

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1. Доходы от обычных видов деятельности

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

Таблица 5.1.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Выручка от продажи покупных товаров	21 897	2 200
2. Выручка от продажи СМР	997 797	730 641
3. Выручка от продажи готовой продукции	39 185	153 875
4. Выручка от оказания услуг	28 093	6 168
5. Выручка от аренды ОС	6 565	5 009
6. Выручка от оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов	6 735	6 315
Итого	1 100 272	904 208

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

5.2 Расходы по обычным видам деятельности

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

Таблица 5.2.1

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Себестоимость продажи покупных товаров	22 182	1 673
2. Себестоимость продажи СМР	942 981	741 598
3. Себестоимость продажи готовой продукции	35 521	128 324
4. Себестоимость услуг	27 451	5 942
5. Себестоимость аренды ОС	1 868	1 725
6. Себестоимость от оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов	5 431	8 326
Итого	1 035 434	887 588

Расшифровка расходов по элементам приведена ниже (Таблица 5.2.2):

Таблица 5.2.2

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Материалы	204 661	86 328
2. Затраты на оплату труда	114 089	62 990

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
3. Отчисления на социальные нужды	23 833	20 021
4. Амортизация	12 040	12 749
5. Прочие расходы	688 462	642 743
6. Товары для перепродажи	22 182	1 673
Итого по элементам	1 065 267	826 504
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции	28 956	122 466
Итого	1 094 223	948 970

5.3 Финансовый результат

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

Таблица 5.3.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Прибыль от продажи покупных товаров	-285	527
2. Прибыль от продажи СМР	54 816	-10 957
3. Прибыль от продажи готовой продукции	3 664	25 551
4. Прибыль от оказания услуг	642	226
5. Прибыль от аренды ОС	4 697	3 284
6. Прибыль от оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов	1 304	-2 011
Итого	64 838	16 620

5.3.1 Финансовый результат по договорам строительного подряда

В отчетном периоде Обществом исполнялось 4 договора строительного подряда и строительство 1 объекта многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств дольщиков, велось собственными силами организации, выступающей одновременно застройщиком и подрядчиком. Выполнены работы по строительству многоквартирных жилых домов по адресу: "ММЖД с нежилыми помещениями по ул. Нагорная в г. Чита (Артеменко, 7)»

Из общего количества договоров, исполнявшихся в отчетном периоде, по 2 договорам подряда и 1 объекту собственного строительства выручка признавалась способом «по мере готовности».

Из общей суммы признанной в отчетном периоде выручки (без НДС) по договорам подряда в размере 997 797 тысячи рублей способом «по мере готовности» признано 991 246 тысяч рублей

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

Таблица 5.3.1.1

Объект строительства	Наименование и	Сумма	Способы определения
----------------------	----------------	-------	---------------------

	реквизиты договора	признанной выручки (без НДС)	признанной в отчетном периоде выручки по договору
Долгосрочные договоры подряда			
Общественное торгово- развлекательный центр по адресу: г. Чита, ул. Красной Звезды, 60	ДП №146/68-13/788 от 15.11.13 с ООО «Алюком»	1 457	по мере готовности
"Строительство школы на 1100 мест в центральной административном районе города Читы"	Гос.контракт № Ф.2019.497661от 21.08.19 ГКУ Служба Единого Заказчика Забайкальского края	487 771	по мере готовности
"ММЖД с неж. помещениями по ул.Нагорная в г.Чите (Артеменко,7)"		502 018	по мере готовности
Итого долгосрочные договоры		991 246	
Краткосрочные договоры подряда			

"Строительство тепловой сети Ду200 от ТК-8-136 до УТ-1, Ду150 от УТ-1 до ИТП для подключения многоквартирного жилого дома по ул. Нагорная, 141 (ул. И. Артеменко, 7	Договор субподряда № 48- П-20 от 14.07.2020 АО «СПЕЦАВТОХОЗЯЙСТВО»	196	на основании акта приемки-сдачи выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ
"Строительство тепловой сети Ду 100 по ул. Токмакова, 41 от ТК- 9-11-56-36-2 до ИТП	Договор субподряда № 91- П-21 от 26.11.2021г. АО «СПЕЦАВТОХОЗЯЙСТВО»	511	на основании акта приемки-сдачи выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ
Внутренние отделочные работы на объекте: «Реконструкция станции Карымская Забайкальской железнодорожной. Нечётный приемо- отправочный парк»	Договор подряда на выполнение работ № 28/88- 21/58 от 25.11.2021г. ООО «ОСК 1520»	1 287	на основании акта приемки-сдачи выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ

Генподрядные услуги		4 557	на основании акта приемки-сдачи выполненных работ
Итого краткосрочные договоры		6 551	
Итого признано выручки при выполнении СМР по договорам подряда :		997 797	
- способом «по мере готовности»		991 246	
- в общем порядке		6 551	

5.4 Прочие доходы и расходы

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

Таблица 5.4.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Списание (восстановление) резервов	5 082	3 309
2. Доходы от реализации основных средств	10 294	17 402
3. Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	4 272	5 672
4. Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	221	590
5. Прибыль прошлых лет	9 022	-
6. Стоимость доли уставного капитала при выходе из общества	-	3 146
7. Субсидия на развитие жилищного строительства из бюджета Забайкальского края	26 544	-
8. Прочие	5 043	5 078
Итого	60 478	35 197

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

Таблица 5.4.2

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	4 222	5 343
2. Расходы от реализации основных средств	4 557	17 973
3. Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	567	581
4. Госпошлина	143	1 511

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб	За предыдущий год, тыс. руб.
5. Налог на имущество	2 587	2 597
6. Услуги банка	2 469	1 298
7. Затраты по оформлению кредитов	736	-
8. Затраты на содержание законсервированных основных средств	1 277	1 708
9. Расходы, признанные по решению суда	37	66
10. Материальная помощь и поощрения	142	69
11. Неустойка по претензиям	474	-
12. Убыток прошлых лет	10 000	519
13. Списание безнадежной дебиторской задолженности	24 894	68 382
14. Прочие	14 392	12 364
Итого	66 497	112 411

5.5 Расходы по налогу на прибыль

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

Таблица 5.5.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, тыс. руб.	Составляющая налога на прибыль
1. Бухгалтерская прибыль (убыток)	12 323	20	2 465	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
2. Налогооблагаемые временные разницы (п. 2.2 – п. 2.1)	13 684	20	2 737	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				
2.1. Возникли разницы	4 081	20	816	созданы отложенные налоговые обязательства
2.2. Погашены разницы	17 765	20	3 553	погашены отложенные налоговые обязательства
3. Вычитаемые временные разницы (п. 3.1 – п. 3.2)	-31 874	20	-6 375	Отложенный налоговый актив
в том числе:				
3.1. Возникли разницы	41 006	20	8 201	созданы отложенные налоговые активы
3.2. Погашены разницы	72 880	20	14 576	погашены отложенные налоговые активы
4. Отложенный налог на прибыль (п.3+п.2)	-18 190	20	-3 638	Отложенный налог на прибыль
5. Постоянный налоговый расход	36 762	20	7 352	Постоянный налоговый расход

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, тыс. руб.	Составляющая налога на прибыль
6. Налоговая база по налоговой декларации (п.1+ п. 4 + п.5)	30 895	20	6 179	Текущий налог

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

Таблица 5.5.2

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
1. Постоянный налоговый расход, всего	7 352
в том числе:	
Амортизация ОС	20
Безвозмездная передача	12
Затраты по устранению недоделок	412
Материальная помощь	28
Налог на землю	198
Оценочные обязательства по отпускам	25
Премия за счет чистой прибыли	46
Прощение долга по соглашению сторон	10
Резервы по сомнительным долгам	1 444
Содержание базы Арахлей	108
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	4 894
Списание неликвидных материалов	8
Прочие	147
2. Временные налогооблагаемые разницы, всего	2 737
в том числе:	
Возникновение:	816
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль, амортизационной премии	257
Внеоборотные активы	451
Готовая продукция	16
Издержки обращения	5
Материалы	86
Прочие расходы	1

Погашение:	3 553
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	996
Внеоборотные активы	62
Издержки обращения	8
Кредиторская задолженность	3
Незавершенное производство	2146
Материалы	210
Готовая продукция	26
Прочие расходы	102
3. Временные вычитаемые разницы, всего:	-6 375
в том числе:	
Возникновение:	8 201
Убыток текущего периода	7500
Расходы будущих периодов	1
Внеоборотные активы	71
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	29
Прочие расходы	600
Погашение:	14 576
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	486
Расходы будущих периодов	6582
Убыток текущего периода	7500
Внеоборотные активы	5
Прочие расходы	3

5.6 Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Чистая прибыль Общества приведена в Отчете о финансовых результатах.

В отчетном году она составила 2 501 тысяч рублей (в предыдущем году получен убыток 103 868 тысяч рублей).

5.7 Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитывается как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, за вычетом акций, выкупленных у акционеров. В отчетном периоде получен прибыль 2 501 тысяч рублей. Базовая прибыль на акцию отчетного года составила 4,5 рублей.

Таблица 5.7.1

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	2 501	-103 868
2. Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	552 435	552 435
3. Базовая прибыль на акцию, руб./акцию	4,5	-

6. Связанные стороны

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

6.1. Головное общество:

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

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

Таблица 6.2

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды продаж	Метод определения цены по операциям	Отчетный год (без НДС), тыс. руб.	Предыдущий год (без НДС), тыс. руб.
ООО «ПАТиМ»	Дочернее общество	Реализация товаров, аренда имущества, оказание услуг	Рыночная	23	24
ООО «РУС»	Зависимое общество	Реализация товаров, аренда имущества, оказание услуг	Рыночная	1 738	1 310
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Реализация товаров, аренда имущества, оказание услуг	Рыночная	99	127
ООО «Хороший дом»	Зависимое общество	Реализация товаров, недвижимого имущества	Рыночная	6	5
ООО «Сити-Сервис»	Зависимое общество	Аренда имущества, оказание услуг	Рыночная	218	147
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Аренда имущества,	Рыночная	524	208

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды продаж	Метод определения цены по операциям	Отчетный год (без НДС), тыс. руб.	Предыдущий год (без НДС), тыс. руб.
		оказание услуг			
ООО «ДомСервис»	Зависимое общество	Аренда имущества, Реализация недвижимого имущества	Рыночная	900	572
ИП Филонич А.А.		аренда имущества, оказание услуг, реализация ТМЦ	Рыночная	574	429
ООО «Агентство недвижимости «РУС»		аренда, реализация ТМЦ	Рыночная	344	344
Итого				4 426	3 166

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

Таблица 6.3

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды закупок	Метод определения цены по операциям	Отчетный (без НДС), тыс. руб.	Предыдущий год (без НДС), тыс. руб.
ООО «ПАТиМ»	Дочернее общество	Услуги, СМР	Рыночная	105	23
ООО «Агентство недвижимости «РУС»		Посреднические услуги	Рыночная	1 060	14 300
ООО «ДомСервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	2 972	3 071
ООО «РУС»	Зависимое общество	Готовая продукция, услуги	Рыночная	7 627	3 709
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	15	36
ООО «Сити Сервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	238	579
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	15 131	1 745
ООО «Хороший дом	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	126	195
ИП Филонич А.А.		Услуги, работы, аренда	Рыночная	19 559	5 070
ИП Филонич Е.И.		Аренда	Рыночная	1 200	1 200
Итого				48 033	29 928

6.4.Состояние расчетов со связанными сторонами (Таблица 6.4)

Таблица 6.4

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Вид продукции, услуг, по которым возникла задолженность	Отчетный тыс. руб.	Предыдущий год тыс. руб.
1. Дебиторская задолженность:				
ООО «РСК»		По договорам уступки требования долга	-	15 214
ООО «РУС»	Зависимое общество	Поставка ТМЦ, аренда, услуги	-	3 094
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Услуги	-	84
ООО «УЭС» г.Чита	Зависимое общество	Поставка ТМЦ, аренда, услуги, уступка права денежного требования	-	9 213
ООО «ПАТиМ»	Дочернее общество	Услуги, СМР	84	127
			84	27 732
1. Кредиторская задолженность:				
			-	-
ООО «РСК»			31	-
ООО «РУС»			6 826	-
ООО «Агентство недвижимости «РУС»		Посреднические услуги	7 066	11 033
ООО «ДомСервис»	Зависимое общество	Услуги	8 349	6 457
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Услуги	184	-
ООО «СитиСервис»	Зависимое общество	Услуги	363	400
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Услуги, СМР	9 351	1 637
ИП Филонич А.А.		Услуги, СМР	1 344	-
ИП Филонич Е.И.		Аренда	3 700	5 000
ООО «Хороший дом»	Зависимое общество	Услуги	1 375	1 291
Итого			38 589	25 818

6.5. Займы, предоставленные Обществом связанным сторонам:

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

7. Вознаграждения директорам

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

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

8. Обеспечения обязательств и платежей

Информация о полученных и выданных Обществом обязательствах за 2019-2021годы представлена в таблице 8.1.

Таблица 8.1

Наименование показателя	На 31 Декабря 2021 г.	На 31 Декабря 2020 г.	На 31 Декабря 2019 г.
Полученные - всего	24 154	69 755	94 205
в том числе:			
зalog по договору	24 154	69 755	94 205
поручительство			-
банковская гарантия			-
Выданные - всего	209 960	74 427	108 476
в том числе:			
зalog по договору	209 960	74 427	108 476
поручительство			-

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

Таблица 8.2

Кем выдано обеспечение		Вид обязательства	Срок действия	Сумма обеспечения, тыс. руб.
Контрагент	Договор			
Физические лица	Договоры купли- продажи квартир и нежилых помещений	зalog	-	24 154
Итого				

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

Таблица 8.3

Кому выдано обеспечение		Вид обязательства	Срок действия	Сумма обеспечения, тыс. руб.	Вид переданного имущества
Контрагент	Договор				
Отделение №8600 ПАО Сбербанк	Договор залога имущественных прав №86000000-21015-0-ип от 22.04.2021	права	04.05.2021-30.06.2022	196 798	Залог имущества принадлежащее Залогодателю / возникшее в будущем у Залогодателя (имущественные права)
Отделение №8600 ПАО Сбербанк	Договор ипотеки № 86000000-21015-0-и от 22.04.2021	недвижимость	06.05.2021-30.06.2022	13 162	Залог права аренды недвижимого имущества (земельный участок)
Итого				209 960	

Согласно заключенным договорам залога и ипотеки, Общество имеет право пользования, распоряжения предметом залога, в том числе для ведения обычных видов деятельности.

9. Обязательства дольщиков по договору участия в долевом строительстве

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

Таблица 9.1

Объекты строительства	Сумма обязательств , тыс.руб			
	На начало периода	Возникло	Погашено	На конец периода
Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул.Токмакова,49	5 531		5 531	-
Многоквартирный многоэтажный жилой	38 010	107 230	132 447	12 793

дом по ул.Артеменко,7				
Многоквартирный многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул.Матвеева,10	453	0	453	0
Итого	43 994	112 840	138 431	18 403

10. Прекращаемая деятельность

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

11. Государственная помощь

Информация о полученных субсидиях на развитие жилищного строительства из бюджета Забайкальского края приведена в таблице 11.1 в разрезе строящихся объектов.

Таблица 11.1

Наименование показателя	За 2021г.	За 2020г.
Получено бюджетных средств из бюджета Забайкальского края на развитие жилищного строительства - всего	40 578	-
В том числе: в целях финансового обеспечения затрат:	-	-
на осуществление технологического присоединения к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения объекта: ММЖД по ул. И. Артеменко, 7	26 544	-
на осуществление технологического присоединения к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения объекта: ММЖД по ул. Токмакова, 41, 47 в г. Чита	14 034	-

На конец отчетного периода доходы будущих периодов, связанные с получением субсидии на развитие жилищного строительства из бюджета Забайкальского края отражены в бухгалтерском балансе в качестве обособленной статьи в составе краткосрочных обязательств, а именно в стр.1530 бухгалтерского баланса отражена субсидия в сумме 14 034 тыс.руб на осуществление технологического присоединения к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения объекта: ММЖД по ул. Токмакова, 41, 47 в г. Чита.

Суммы, отнесенные в отчетном периоде на финансовые результаты представлены в отчете о финансовых результатах в качестве отдельной статьи доходов, а именно в стр. 23406 отчета о финансовых результатах отражена субсидия в сумме 26 544 тыс. руб. на осуществление технологического присоединения к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения объекта: ММЖД по ул. И. Артеменко, 7.

На отчетную дату Обществом выполнены все условия предоставления бюджетных средств и связанные с ними условные обязательства и условные активы.

12. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества:

За прошлый год экономическая ситуация в стране и Забайкальском крае в том числе и в связи с последствиями развития эпидемии новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) оставалась напряженной и оказала негативное влияние на финансовое состояние Общества. На территории Забайкальского края длительное время строительно-монтажные работы по возведению крупных объектов капитального строительства выполняли иностранные специалисты, в следствии полного отсутствия в указанной сфере конкуренции со стороны местного населения. Прежде всего, ими выступали граждане КНР из-за близости государственной границы и отсутствия налаженных связей по привлечению граждан СНГ. Однако, в связи с развитием эпидемии новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) полностью закрыта государственная граница между РФ и КНР. В связи с этим, Общество не смогло оформить и привлечь на работу необходимое количество рабочих КНР. В целях сокращения негативных последствий, вызванных недостаточным количеством квалифицированной рабочей силы, Обществом привлекались рабочие строительных специальностей из стран СНГ и местных граждан, однако необходимых результатов они не дали. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ и Забайкальского края, а также развития правовой и политической систем. Оценить в суммовом выражении влияние этих перспектив на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным.

2. Налогообложение:

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

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

3. Судебные разбирательства:

Обществом ведутся и закончены в отчетном году следующие судебные разбирательства:

№ п/п	Истец	Ответчик	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, рублей
1.	АО СЗ "РУС"	ООО Производственное объединение "Новосибирский завод резервуаров и конструкций"	1 инстанция	528 460 руб. Взыскание оплаты по договору поставки в рамках дела о банкротстве
2.	АО СЗ "РУС"	ООО "Страховая инвестиционная компания"	1 инстанция	Взыскание задолженности в рамках дела о банкротстве
3.	АО СЗ «РУС»	Петров Виктор Григорьевич	Решение от 14.12.2021 г., иск удовлетворен частично (решение в окончательной форме не изготовлено)	Взыскание задолженности по договору купли-продажи недвижимого имущества в сумме 951 000 руб., неустойки за просрочку исполнения обязательств - 661 467руб., судебные расходы (уплата госпошлины) - 13 799 руб.
4.	АО СЗ "РУС"	Администрация городского округа «Город Чита»	Решение от 02.07.2021 г. (опубликовано 16.10.2021 г.) в удовлетворении требований отказано	О признании незаконным и отмене постановления Администрации городского округа «Город Чита»
5.	Управление Роспотребнадзора в интересах Мишкилеева В.А.	АО СЗ "РУС"	Решение от 30.06.2021 г. - исковые требования удовлетворить частично, взыскание компенсации соразмерного уменьшения цены договора в размере	О соразмерном уменьшении цены договора в размере 43 951,20 руб., взыскании неустойки в размере 43 951,20 руб., компенсации морального вреда - 20 000 руб. и штрафа в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя.

			43 951,20 руб., взыскание неустойки в размере 22 000 руб., компенсации морального вреда - 2 000 руб. и штраф в размере 32 975,60 руб.	
6.	Гнеуш Андрей Викторович, Гнеуш Елена Юрьевна, действующая за себя и в интересах н/л Гнеуш Софьи Андреевны, Гнеуш Максима Андреевича	Администрация городского округа «Город Чита», заинтересованные лица - АО СЗ «РУС», Кичко Елена Александровна, Смирнов Вячеслав Алексеевич	Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15.12.2021 г. - жалоба административ ного истца на апелляционное определение Забайкальского краевого суда от 14.04.2021 г. оставлена без удовлетворения апелляционное определение без изменения.	Об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц, государственных и муниципальных органов.
7.	Леонтьев Андрей Александрович	АО СЗ «РУС»	Решение от 30.06.2021 г. - исковые требования удовлетворить частично, взысканы денежные средства на ремонтно- восстановитель ные работы в сумме 100 706,40 руб, неустойка - 100 706,40 руб., компенсация морального вреда - 20 000 руб., штраф - 110 706,40 руб., расходы на проведение строительно- технической экспертизы в размере	Взыскание денежных средств на ремонтно-восстановительные работы в сумме 371 626,80 руб., неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в сумме 371 626,80 руб., денежные средства на утепление фасада дома в сумме 40 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, расходы на проведение строительно-технической экспертизы в размере 15 000 руб., расходы на проведение осмотра фасада дома в размере 3 500 руб., на оплату услуг представителя и изготовление доверенности в размере 40 000 руб.

			3 856,50 руб., расходы на проведение осмотра фасада дома в размере 899,85 руб., расходы на представителя - 10 284 руб., судебные расходы (госпошлина) - 5 514,13 руб.	
8.	АО СЗ «РУС»	Муратова О.А.	Решение вступило в законную силу. Иск удовлетворен в полном объеме	Взыскание задолженности за арендную плату в размере 17 097 руб.
9.	АО СЗ «РУС»	Бубенкова В.Ю.	Решение вступило в законную силу. Иск удовлетворен в полном объеме	Взыскание задолженности за арендную плату в размере 27 786 руб.
10.	АО СЗ «РУС»	ООО «Северинвестголд»	Решение от 07.05.2021 г., исковые требования удовлетворены полностью	А78-1369/2021 Взыскание предварительной оплаты по договору субподряда от 10.09.2020, в связи с его неисполнением, в размере 40 000 руб., неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору в размере 79 999,51 руб., расходов на оплату государственной пошлины в размере 4 600 руб.
11.	АО СЗ «РУС»	ООО «Лигнум»	Решение от 09.04.2021 г., иск удовлетворен полностью	А78-1370/21 Взыскание задолженности по договору аренды нежилого помещения от 01.01.2019 г. за период с 01.01.2019 г. по 28.02.2021 г. в размере 347 355,80 руб., расходы на оплату государственной пошлины в размере 9 947 руб., всего 357 302,80 руб.
12.	АО СЗ «РУС»	ООО «Элайв файер»	Определение от 18.05.2021 г. - о прекращении производства по делу	А78-4033/21 - Взыскание задолженности по арендной плате по договору аренды нежилого помещения от 25.09.2020 в размере 12 000 руб.
13.	АО «Забайкальская топливно- энергетическая компания»	Администрация городского поселения «Атамановское», третье лицо - АО СЗ «РУС»	Решение от 29.12.2021 г. - требования истца удовлетворить полностью.	А78-1858/2021 о взыскании суммы долга за услуги на отпуск и потребление тепловой энергии в горячей воде, неустойки 528 460 руб.

4. Страхование:

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

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

13. События после отчетной даты

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

Событий после отчетной даты нет.

2. Дивиденды:

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

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

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

4. Увольнение персонала:

В рамках программы оптимизации численности персонала, в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности уволено 12 сотрудников. Уволенным работникам выплачены компенсации на сумму 435 тысяч рублей.

5. Обострение внешнеполитической ситуации:

К событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность и на каком уровне в конечном итоге стабилизируются курсы валют. Ряд стран ввел пакт санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

В настоящий момент в связи с существенным ростом ключевой ставки, а следовательно и процентной ставки по кредитным договорам заключенным и планируемым к заключению с уполномоченным банком на предоставление целевых кредитов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» руководство оценивает возможное влияние последствий данного факта и предпринимает действия по минимизации негативного влияния данного факта на деятельность Общества.

Генеральный директор

/Филонич С.А./
«29» марта 2022 г.