

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Общества с ограниченной ответственностью
«Аудит-Стандарт»**

**По результатам проведения аудиторской
проверки годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности
за 2017 год**

**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«Южно-Уральская Корпорация жилищного
строительства и ипотеки»**

*подготовлено в соответствии с международными
стандартами аудита (МСА)*

Основные обстоятельства, при которых было составлено аудиторское заключение:

- Аудируемое лицо не является организацией, ценные бумаги которой допущены к организованным торгам.
- Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена руководством аудируемого лица в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.
- Аудируемое лицо не подготавливает прочую информацию, определяемую согласно МСА 720 «Обязанности аудитора, относящиеся к прочей информации».
- На основании полученных аудиторских доказательств аудиторская организация пришла к выводу об обоснованности выражения немодифицированного мнения в аудиторском заключении.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционеру, исполнительному органу

Акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (ОГРН 1027403868260, 454091, Челябинская область, г. Челябинск, площадь МОПРа, дом 8а, офис 501), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, отчета об изменениях капитала за 2017 год, отчета о движении денежных средств за 2017 год, отчета о целевом использовании средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, пояснительной записки.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность; за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности; и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита.

Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок: разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих

Аудиторская организация ООО «Аудит-Стандарт»

обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица:

- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор «Аудит-Стандарт» _____

КАА № К025108, СРО 21203087038

Руководитель задания по аудиту
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
КАА 03-000625, СРО 21203072381



Вас А.Г.Васильева

О. В. Козец

Аудиторская организация:

ООО «Аудит-Стандарт»,

ОГРН 1073812004386,

664033, г. Иркутск, ул. Лермонтова, дом 130, оф. 218

член саморегулируемой организации аудиторов

«Российский союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 1120309605863

<<6>> апреле 2018 года

Аудиторское заключение АО «ЮУ КЖСИ» за 2017 год

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2017
Организация	Акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"		59541553		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7453094401		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	454091, Челябинская обл, Челябинск г, МОПРа пл, дом № 8-а				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.2	Основные средства	1150	34 661	68 761	115 824
п.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	230 246	174 283	7 855
п.3	Финансовые вложения	1170	162 068	541 222	1 712 530
	Отложенные налоговые активы	1180	96 480	72 726	128 051
п.2	Прочие внеоборотные активы	1190	675 435	1 796 977	2 330 845
	в том числе:				
	строительство домов по ДДУ:	1191	145 381	407 519	-
	дом № 11 п.Белый Хутор	1192	1 279	180 679	-
	дом № 14 мкр.50 Челябинск	1193	15 269	2 055	-
	дом №7 мкр.50 Челябинск	1194	2 766	202 942	-
	дом № 13 мкр.50 Челябинск	1196	126 067	15 646	-
	Итого по разделу I	1100	1 198 891	2 653 969	4 295 105
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.4	Запасы	1210	972 712	1 269 770	2 036 173
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 695	12 282	-
п.5	Дебиторская задолженность	1230	530 777	735 317	729 122
	в том числе:				
	дольщики д.13 мкр.50		14 413	1 890	-
п.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	21 104	32 231	106 553
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	84 064	192 543	1 153 334
	Прочие оборотные активы	1260	1 307	5 832	2 235
	Итого по разделу II	1200	1 617 660	2 247 976	4 027 417
	БАЛАНС	1600	2 816 551	4 901 945	8 322 522

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 517 159	3 517 159	3 517 159
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	90 840	90 840	90 840
	Резервный капитал	1360	81 987	69 305	69 305
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 446 852)	(60 007)	(313 662)
	Итого по разделу III	1300	2 243 134	3 617 297	3 363 642
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.5	Заемные средства	1410	147 031	183 021	587 726
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 407	10 556	930
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	153 438	193 577	588 656
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.5	Заемные средства	1510	103 133	393 633	2 932 216
п.5	Кредиторская задолженность	1520	275 615	623 016	1 211 841
	в том числе:				
	Средства дольщиков, в т.ч.:		87 769	422 164	976 985
	дом № 13 мкр.50 Челябинск		63 191	1 890	-
	дом № 14 мкр.50 Челябинск		18 360	930	-
	дом № 11 п. Белый Хутор		1 577	27 559	-
	дом № 7 мкр.50 Челябинск		4 641	376 379	-
	дом № 10 мкр.50 Челябинск		-	13 715	-
	дом № 4 мкр.50 Челябинск		-	1 691	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.7	Оценочные обязательства	1540	41 231	74 422	226 167
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	419 979	1 091 071	4 370 224
	БАЛАНС	1700	2 816 551	4 901 945	8 322 522

Заведующий



(подпись)
Салеева Наталья Борисовна
(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2017
59541553		
7453094401		
64.99.1		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	1 055 140	4 074 415
п.6	Себестоимость продаж	2120	(938 740)	(3 458 749)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	116 400	615 666
	в том числе:			
	по ставке 15% (убыток от продажи ИСУ)		(1 307)	-
п.6	Коммерческие расходы	2210	(42 175)	(19 722)
п.6	Управленческие расходы	2220	(135 971)	(143 486)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(61 746)	452 458
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9 710	27 598
	Проценты к уплате	2330	(57 220)	(140 438)
	Прочие доходы	2340	174 613	236 568
	Прочие расходы	2350	(1 462 423)	(256 614)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 397 066)	319 572
	в том числе:			
	по ставке 15% (убыток от продажи ИСУ)		(1 307)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(502)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(251 445)	(1 690)
	в том числе:			
	по ставке 15% (ПНО от убытка при реализ. ИСУ)		(196)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	4 149	(9 611)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	23 754	(55 325)
	Прочее	2460	-	(479)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 369 163)	253 655

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 369 163)	253 655
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Салеева Наталья
Борисовна

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2017
59541553		
7453094401		
64.99.1		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

по ОКВЭД

Вложения в ценные бумаги

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	3 517 159	-	90 840	69 305	(313 662)	3 363 642
<u>За 2016 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	253 655	253 655
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	253 655	253 655
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

ДИВИДЕНДЫ

3227

X

X

X

X

-

-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245		-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	3 517 159	-	90 840	69 305	(60 007)	3 617 297
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
3317		-	-	-	-	-	-
3320		-	-	-	-	(1 374 163)	(1 374 163)
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 369 163)	(1 369 163)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(5 000)	(5 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	12 683	(12 683)	X
3345		-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	3 517 159	-	90 840	81 987	(1 446 852)	2 243 134

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	2 243 134	3 617 297	3 363 642

Руководитель  Салева Наталья Борисовна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация **Акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
 Единица измерения: **в тыс. рублей**

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО **59541553**
 ИНН **7453094401**
 по ОКВЭД **64.99.1**
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2017
59541553		
7453094401		
64.99.1		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	909 287	3 890 157
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	375 741	692 113
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	275 258	2 203 255
средства дольщиков	4114	182 047	525 136
прочие поступления	4119	76 241	469 653
Платежи - всего	4120	(904 513)	(2 048 033)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(294 650)	(593 874)
в связи с оплатой труда работников	4122	(114 711)	(111 348)
процентов по долговым обязательствам	4123	(58 574)	(230 004)
налога на прибыль организаций	4124	(502)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(436 076)	(1 112 807)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	4 774	1 842 124
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	246 263	132 773
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	242	212
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	55 788	78 877
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	190 233	53 684
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(29 379)	(81 984)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(1 000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(28 379)	(81 984)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	216 884	50 789

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	225 123	106 894
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	225 123	106 894
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(555 260)	(2 960 598)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(5 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(550 260)	(2 960 598)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(330 137)	(2 853 704)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(108 479)	(960 791)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	192 543	1 153 334
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	84 064	192 543
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Салеева Наталья Борисовна

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация Акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки" по ОКПО **59541553**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН **7453094401**
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги по ОКВЭД **64.99.1**
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС **12267 / 16**
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ **384**

Коды		
0710006		
2017	12	31
59541553		
7453094401		
64.99.1		
12267		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Остаток средств на начало отчетного года	6100	422 164	976 985
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210	-	-
Членские взносы	6215	-	-
Целевые взносы	6220	270 918	596 986
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
Прочие	6250	-	-
Всего поступило средств	6200	270 918	596 986
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310	(605 313)	(1 151 807)
в том числе:			
социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
иные мероприятия	6313	(605 313)	(1 151 807)
Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
в том числе:			
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
прочие	6326	-	-
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
Прочие	6350	-	-
Всего использовано средств	6300	(605 313)	(1 151 807)
Остаток средств на конец отчетного года	6400	87 769	422 164

Руководитель

(подпись)

Салеева Наталья Борисовна

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Активы				
Нематериальные активы ✓	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства ✓	1150	34 661	68 761	115 824
Доходные вложения в материальные ценности ✓	1160	230 246	174 283	7 855
Финансовые вложения долгосрочные	1170	162 068	541 222	1 712 530
Отложенные налоговые активы	1180	96 480	72 726	128 051
Прочие внеоборотные активы ✓	1190	675 435	1 796 977	2 330 845
Запасы ✓	1210	972 712	1 269 770	2 036 173
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ✓	1220	7 695	12 282	-
Дебиторская задолженность*	1230	530 777	735 317	729 122
Финансовые вложения краткосрочные	1240	21 104	32 231	106 553
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	84 064	192 543	1 153 334
Прочие оборотные активы ✓	1260	1 307	5 832	2 235
ИТОГО активы	-	2 816 551	4 901 945	8 322 522
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	147 031	183 021	587 726
Отложенные налоговые обязательства	1420	6 407	10 556	930
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные ✓	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные ✓	1510	103 133	393 633	2 932 216
Кредиторская задолженность ✓	1520	275 615	623 016	1 211 841
Оценочные обязательства краткосрочные ✓	1540	41 231	74 422	226 167
Прочие обязательства краткосрочные ✓	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	573 417	1 284 648	4 958 880
Стоимость чистых активов	-	2 243 134	3 617 297	3 363 642

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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР):
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период		Изменения за период						На конец периода		
		На начало года		Выбыло		Поступило	начислено амортизации		Убыток от обесценения	Переоценка		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
		5120	-	-
Всего	5121	-	-	-
в том числе:				

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
				принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2017г.	-	-	-	-
	5170	за 2016г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2017г.	-	-	-	-
	5171	за 2016г.	-	-	-	-
	5180	за 2017г.	-	-	-	-
	5190	за 2016г.	-	-	-	-
в том числе:						
	5181	за 2017г.	-	-	-	-
	5191	за 2016г.	-	-	-	-

Руководитель  Салеева Наталья
 (подпись) Борисовна
 (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017г.	97 325	(28 564)	2 081	(511)	511	(5 788)	-	-	68 503	(33 842)		
	5210	за 2016г.	-	-	-	-	-	(28 564)	-	-	97 325	(28 564)		
в том числе:														
	Офисное оборудование													
Сооружения	5201	за 2017г.	4 444	(3 908)	-	-	-	(269)	-	-	4 444	(4 177)		
	5211	за 2016г.	4 444	(3 263)	-	-	-	(645)	-	-	4 444	(3 908)		
Транспортные средства	5202	за 2017г.	49 694	(3 748)	1 847	34 548	1 043	(2 188)	-	-	16 993	(4 893)		
	5212	за 2016г.	96 874	(10 315)	91 933	(139 113)	13 630	(7 064)	-	-	49 694	(3 748)		
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2017г.	9 703	(8 463)	-	(1 019)	-	(1 240)	-	-	8 685	(9 193)		
	5213	за 2016г.	11 037	(7 388)	-	(1 333)	1 333	(2 409)	-	-	9 703	(8 463)		
Другие виды основных средств	5204	за 2017г.	4 003	(1 949)	-	-	-	(770)	-	-	4 003	(2 719)		
	5214	за 2016г.	4 087	(1 174)	-	(84)	27	(802)	-	-	4 003	(1 949)		
Земельные участки	5205	за 2017г.	20 654	(9 923)	1 538	-	-	(2 346)	-	-	22 192	(12 269)		
	5215	за 2016г.	20 465	(7 213)	240	(50)	50	(2 760)	-	-	20 654	(9 923)		
Здания	5206	за 2017г.	8 254	-	-	-	-	-	-	-	8 254	-		
	5216	за 2016г.	8 254	-	-	-	-	-	-	-	8 254	-		
Производственный и хозяйственный инвентарь	5207	за 2017г.	-	-	3 360	-	-	(19)	-	-	3 360	(19)		
	5217	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5208	за 2017г.	573	(573)	-	-	-	(16)	-	-	573	(573)		
	5218	за 2016г.	573	(557)	-	-	-	(16)	-	-	573	(573)		
в том числе:														
	Сооружения													
Здания	5220	за 2017г.	193 493	(19 210)	-	(11 507)	416	(14 966)	-	-	284 006	(33 760)		
	5230	за 2016г.	-	-	-	-	-	(19 210)	-	-	193 493	(19 210)		
Земельные участки	5221	за 2017г.	139 113	(17 162)	34 548	-	-	(12 736)	-	-	173 661	(29 898)		
	5231	за 2016г.	-	-	139 113	-	-	(17 162)	-	-	139 113	(17 162)		
Машины и оборудование (кроме офисного)	5222	за 2017г.	53 477	(1 197)	-	(11 507)	416	(2 214)	-	-	87 486	(2 995)		
	5232	за 2016г.	7 894	(40)	49 059	(3 476)	58	(1 216)	-	-	53 477	(1 197)		
Транспортные средства	5223	за 2017г.	-	-	1 448	-	-	-	-	-	1 448	-		
	5233	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Другие виды основных средств	5224	за 2017г.	84	(33)	-	-	-	(16)	-	-	84	(49)		
	5234	за 2016г.	-	-	84	-	-	(33)	-	-	84	(33)		
в том числе:														
	Сооружения													
Здания	5225	за 2017г.	818	(818)	508	-	-	(818)	-	-	1 326	(818)		
	5235	за 2016г.	-	-	818	-	-	(818)	-	-	818	(818)		

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2017г.	1 756 353	829 002	(1 937 241)	(543)	647 571
	5250	за 2016г.	2 330 066	2 118 197	(2 651 286)	-	1 756 353
в том числе:							
Торговый комплекс+гараж на 2 автомобиля	5241	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2016г.	4 714	-	(4 714)	-	-
Краснопольская площадка, мкр.50	5242	за 2017г.	597 089	647 307	(811 730)	(240)	432 426
	5252	за 2016г.	1 596 842	1 347 160	(2 347)	-	597 089
Кременкуль	5243	за 2017г.	749 333	18 779	(768 113)	-	749 333
	5253	за 2016г.	728 510	20 823	-	-	211 087
Белый хутор п. Западный	5244	за 2017г.	405 287	134 790	(328 687)	(303)	211 087
	5254	за 2016г.	515 113	806 938	(916 763)	-	405 287

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2017г.	
		за 2017г.	за 2016г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	1 448	-
в том числе:			
Сети ЛЭП внутриквартальные ДСНТ "Жаворонки"	5261	1 448	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	264 006	193 493	7 894
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	576 400	1 178 271	1 197 997
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель  Салеева Наталья Борисовна
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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	за 2017г.	558 074	(16 852)	2 174 655	(567 368)	29 250	-	-	208 170	(46 102)
	5311	за 2016г.	1 726 097	(13 567)	1 210 701	(2 378 724)	2 533	-	-	558 074	(16 852)
в том числе:	5302	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2017г.	32 231	-	11 338	(22 465)	-	-	-	21 104	-
	5315	за 2016г.	106 553	-	10 547	(84 869)	-	-	-	32 231	-
в том числе:	5306	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2017г.	590 305	(16 852)	2 185 993	(589 833)	29 250	-	-	229 274	(46 102)
	5310	за 2016г.	1 832 650	(13 567)	1 221 248	(2 463 593)	2 533	-	-	590 305	(16 852)

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
закладные	5321	-	-	294 289
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -

Руководитель  Салева Наталья Борисовна
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		выбыло		оборот запасов между их группами (выдаями)	величина резерва под снижение стоимости			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость			резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	
Запасы - всего	5400	за 2017г.	1 392 161	(122 391)	431 896	(1 127 676)	19 165	X	1 192 002	(219 290)	
	5420	за 2016г.	2 175 229	(139 056)	535 315	(2 171 661)	25 844	X	1 392 161	(122 391)	
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2017г.	2 058	-	18 726	(15 826)	-	-	-	4 958	-
	5421	за 2016г.	1 317	-	5 038	(4 297)	-	-	-	2 058	-
Готовая продукция	5402	за 2017г.	1 127 705	(122 391)	260 614	(413 624)	19 165	(350 895)	974 695	(219 290)	
	5422	за 2016г.	1 953 042	(139 056)	381 826	(1 207 163)	25 844	(867 756)	1 127 705	(122 391)	
Товары для перепродажи	5403	за 2017г.	250 066	-	152 556	(195 519)	-	(144 725)	207 103	-	
	5423	за 2016г.	216 144	-	132 313	(98 391)	-	(1 660)	250 066	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2017г.	12 332	-	-	(502 706)	-	495 621	5 246	-	
	5424	за 2016г.	4 726	-	-	(861 810)	-	869 416	12 332	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2016г.	-	-	16 138	(16 138)	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5408	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5428	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	269 278	374 048	-
в том числе:				
5446	5446	269 278	374 048	-

Руководитель _____
 (подпись)  _____
 Салева Наталья
 Борисовна
 (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода							
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	слисание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2017г. за 2016г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:																				
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2017г. за 2016г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2017г. за 2016г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2017г. за 2016г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5505 5525	за 2017г. за 2016г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2017г. за 2016г.	814 733 818 665	(79 416) (89 543)	293 313 1 283 264	- -	(239 179) (1 287 196)	(14 866)	(6 325) (9 299)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	824 299 814 733	(293 522) (79 416)	
в том числе:																				
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2017г. за 2016г.	355 507 399 661	(623) (4 864)	624 302 73 011	- -	(737 526) (113 098)	(1 872)	(621) (4 337)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	239 790 355 507	(32 179) (623)	
Авансы выданные	5512 5532	за 2017г. за 2016г.	24 634 207 762	(39) (6 791)	190 871 7 299	- -	(135 014) (190 188)	(36) (3 443)	(36) (3 443)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	80 654 24 834	(3) (39)	
Прочая	5513 5533	за 2017г. за 2016г.	434 392 211 242	(78 754) (77 886)	180 564 1 202 954	- -	(98 107) (983 310)	(12 994)	(5 668) (1 519)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	503 855 434 392	(261 339) (78 753)	
	5514 5534	за 2017г. за 2016г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2017г. за 2016г.	814 733 818 665	(79 416) (89 543)	293 313 1 283 264	- -	(239 179) (1 287 196)	(14 866)	(6 325) (9 299)	X X	X X	X X	X X	X X	X X	X X	X X	824 299 814 733	(293 522) (79 416)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		293 522	-	79 416	-	89 543	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	32 179	-	614	-	4 864	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	3	-	39	-	6 791	-
прочая	5543	261 339	-	78 763	-	77 888	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		погашение					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2017г.	183 021	205 000	-	(231 646)	-	-	-	-	147 031
	5571	за 2016г.	587 726	106 894	-	(120 599)	-	-	-	-	183 021
в том числе:											
кредиты	5552	за 2017г.	183 021	205 000	-	(231 646)	-	-	-	-	147 031
	5572	за 2016г.	587 726	106 894	-	(120 599)	-	-	-	-	183 021
займы	5553	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2017г.	1 016 649	483 616	57 320	(1 187 612)	(569)	9 344	-	-	378 748
	5580	за 2016г.	4 144 057	655 449	140 109	(4 313 869)	(97)	391 000	-	-	1 016 649
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2017г.	115 649	130 584	-	(113 608)	(511)	-	-	-	132 114
	5581	за 2016г.	213 411	51 814	-	(149 539)	(37)	-	-	-	115 649
авансы полученные	5562	за 2017г.	4 681	15 258	-	(4 003)	(11)	-	-	-	15 925
	5582	за 2016г.	5 509	3 897	-	(4 665)	(60)	-	-	-	4 881
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2017г.	5 907	7 910	100	(1 799)	-	-	-	-	12 118
	5583	за 2016г.	6 156	1 448	1	(1 698)	-	-	-	-	5 907
кредиты	5564	за 2017г.	393 633	19 923	57 220	(376 987)	-	9 344	-	-	103 133
	5584	за 2016г.	2 932 216	-	140 108	(3 069 691)	-	391 000	-	-	363 633
займы	5565	за 2017г.	-	200	-	(200)	-	-	-	-	-
	5585	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2017г.	496 779	309 741	-	(691 015)	(47)	-	-	-	115 458
	5586	за 2016г.	986 765	598 290	-	(1 088 276)	-	-	-	-	496 779
	5567	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2017г.	1 199 670	688 616	57 320	(1 419 258)	(569)	X	X	X	525 779
	5570	за 2016г.	4 731 783	762 343	140 109	(4 434 468)	(97)	X	X	X	1 199 670

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5590	569	97	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	511	37	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	11	60	-
прочая задолженность	5593	47	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель  Салева Наталья Борисовна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
Материальные затраты	5610	738 015	3 492 671
Расходы на оплату труда	5620	83 246	77 825
Отчисления на социальные нужды	5630	21 776	22 458
Амортизация	5640	3 138	5 562
Прочие затраты	5650	67 652	57 363
Итого по элементам	5660	913 827	3 655 879
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(33 922)
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	203 059	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 116 886	3 621 957

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель

Салеева Наталья
Борисовна
(подпись)
(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	74 422	126 239	(136 301)	(23 129)	41 231
в том числе:	5701					

Руководитель  Салеева Наталья Борисовна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

в. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные - всего	5800	543 765	939 084	1 592 559
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	269 278	374 049	-
	5811	-	-	-

Руководитель  Салева Наталья
 Борисовна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

Пояснения № 9

к бухгалтерской отчетности АО «ЮУ КЖСИ» за 2017 год

1. Общие сведения об Обществе.

Общество создано в 2002 году Челябинской областью в лице Челябинского областного комитета по управлению государственным имуществом в соответствии с Постановлением Правительства Челябинской области от 15.08.2002 г. №51.

Единственным акционером АО «ЮУ КЖСИ» с момента создания является Челябинская область.

С июля 2004 права и обязанности единственного акционера АО «ЮУ КЖСИ» осуществляет Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области.

Полное наименование организации	Акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»
Юридический адрес	454091 Россия, г. Челябинск, пл.МОПРа, д.8а
Почтовый адрес	454091 Россия, г. Челябинск, пл.МОПРа, д.8а
Телефон (факс)	(351) 779-32-01
Сведения об образовании юридического лица	серия 74 № 002182155, выдано ИМНС России по Центральному району г. Челябинска, 12.11.2002г.
Сведения о внесении записи в ЕГРЮЛ	Свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр Юридических лиц о юридическом лице за основным государственным № 1027403868260
Свидетельство о постановке на налоговый учет, орган выдавший свидетельство	серия 74 № 003967595, выдано ИФНС России по Центральному району г. Челябинска
ИНН / КПП	7453094401/745301001
Применяемая система налогообложения	общая система налогообложения
Расчетный счет	№ 40702810614400000240 в банке ОАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск
Генеральный директор	Салеева Наталья Борисовна
Среднесписочная численность работников Общества	По состоянию на «31» декабря 2017 г. составила 140 человек

Уставный капитал АО «ЮУ КЖСИ» определяющий минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, сформирован в сумме 3 517 159 000 руб. и разделен на 3 517 159 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая.

Все акции АО «ЮУ КЖСИ» при учреждении и дополнительные акции, размещаемые посредством подписки, оплачены денежными средствами и размещены у единственного акционера Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области.

1. Учетная политика Общества.

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом генерального директора № 300 от 30.12.2016 г.

Учетная политика содержит разделы учета по видам деятельности, осуществляемым Обществом. В бухгалтерском учете Общество признает выручку по методу начисления.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Учет затрат на производство продукции (работ, услуг) ведется в разрезе статей затрат.

Расходы будущих периодов списываются в состав расходов по деятельности равномерно в течение определенного срока использования.

Расходы будущих периодов со сроком погашения более 12 месяцев в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются в составе внеоборотных активов.

Доходы от реализации объектов недвижимого имущества, ценных бумаг (ипотечных сертификатов участия, закладных), дохода застройщика в виде экономии (разницы между целевыми средствами, полученными по договорам долевого участия в строительстве, и сметной стоимостью строительства) признаются доходами от обычных видов деятельности.

Обществом в бухгалтерском учете создаются резервы:

- под обесценение финансовых вложений,
- под обесценение стоимости материальных ценностей,
- по сомнительным долгам,
- по предвиденным СМР,
- по гарантийным обязательствам,
- по отпускам.

Порядок создания резервов описан в Учетной политике предприятия на 2017 год.

Финансово- хозяйственная деятельность. Бухгалтерская отчетность.

Фактически в 2017 году Общество осуществляло следующие основные виды деятельности:

- продажу жилых и нежилых помещений;
- деятельность в качестве заказчика-застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями;
- продажу ценных бумаг (закладных);
- консультирование;
- выдачу и сопровождение ипотечных займов;
- агентские услуги;
- уступку прав требований по долговым обязательствам, обеспеченных закладными.

В 2017г. были внесены изменения в Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, вступающими в силу с 01.07.2018г. в части требований, предъявляемых к застройщику, а именно: застройщик при осуществлении деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства по строительству многоквартирных домов не вправе осуществлять иные виды деятельности, в частности:

- деятельность по выдаче ипотечных займов;
- уступку прав требований долговым обязательствам, обеспеченных закладными;
- деятельность по сопровождению закладных, займов и пр.

В связи с тем, что АО «ЮУ КЖСИ» по состоянию на 30.08.2017г. не соответствовало всем требованиям, установленным законом к застройщику, существовал риск невозможности осуществления деятельности застройщика.

Руководствуясь данными требованиями, поручением Губернатора Челябинской области Б.А. Бровского была утверждена Стратегия развития группы компаний АО «ЮУ КЖСИ» на 2017-2025 годы по направлению «Угасание деятельности по ипотечному кредитованию». На основании данного решения Корпорация 29.12.2017г. реализовала основную часть портфеля закладных и прав требования займам в дочернее предприятие ООО «Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» по стоимости с учетом категории качества портфеля с последующим сопровождением.

Состав выручки по основным видам деятельности:

- выручка от финансовой деятельности (уступка прав требований по долговым обязательствам, обеспеченным закладными, проценты по выданным ипотечным займам – 445 721тыс.руб.
- доход от погашения ипотечных сертификатов участия – 3 293тыс. руб.;
- доход в качестве учредителя доверительного управления ипотечным покрытием ИСУ «Служба по ипотечному пути» - 6 322тыс. руб.;
- доход в виде экономии застройщика –37 642тыс. руб.
- реализация объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений) – 547 650руб.
- услуги по сопровождению закладных, прочие услуги – 9 398тыс. руб.;

- выручка по договору строительного подряда – 5 114 тыс. руб.

Всего выручка : 1 055 140 тыс.руб.

Себестоимость по видам основной деятельности:

- по финансовой деятельности – 415 310 тыс. руб.;

- расходы при погашении ипотечных сертификатов участия – 11 546 тыс. руб.;

- себестоимость проданных объектов недвижимости, ТМЦ – 511 884 тыс. руб.;

Всего себестоимость – 938 740 тыс. руб.

Состав основных статей общехозяйственных расходов:

- расходы на оплату труда, страховые взносы – 102 219 тыс. руб.;

- аренда, содержание офиса – 4928 тыс. руб.;

- услуги связи, интернет – 1 517 тыс. руб.;

- аудиторские услуги – 350 тыс. руб.;

- обязательное страхование рисков застройщика – 8 431 тыс. руб.;

- косвенные налоги (земельный налог, транспортный налог, имущество на имущество организаций, НДС) - 4256 тыс. руб.;

- амортизация объектов основных средств – 3 138 тыс. руб.;

- охрана объектов – 1 551 тыс.руб.

- содержание автотранспорта (ТСМ) – 1 277 тыс. руб.

- прочие расходы – 8 304 тыс. руб.

Всего: 135 971 тыс.руб.

Состав коммерческих расходов:

- реклама – 4 918 тыс. руб.;

- расходы на оплату труда, страховые взносы менеджеров – 4468 тыс. руб.;

- перепланировка, предпродажный ремонт квартир – 27 007 тыс.руб.

- прочие расходы – 5 782 тыс. руб.

Оценочные обязательства в Обществе:

1. Резервы предстоящих расходов на выплату отпускных признаются оценочным обязательством. Размер оценочного обязательства определяется исходя из количества не использованных работниками дней отпуска за период с начала работы на дату расчета (31.12.2017г.) и среднего заработка, исчисленного на дату расчета резерва.

По состоянию на 31.12.2017г. величина резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составляет 4 359 тыс. руб.

2. Резерв предвиденных расходов по строительно-монтажным работам является оценочным обязательством, создается для полного формирования первоначальной стоимости объекта капитального строительства с учетом затрат на строительство, которые еще не выполнены на дату подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При расчете резерва на покрытие предвиденных расходов учитываются достоверно определенные суммы расходов, связанные с производством строительно-монтажных работ.

По состоянию на 31.12.2017 г. сумма резерва предвиденных расходов составляет 19 571 тыс.

б. По итогам инвентаризации резерва были выявлены излишки в сумме 12 137 тыс. руб., подлежащие включению в прочие доходы.

3. Резерв по гарантийным обязательствам.

В соответствии со ст. 7 Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ гарантийные обязательства застройщика составляют 5 лет. Резерв создается при необходимости один раз в год по состоянию на 31 декабря исходя из ожидаемых расходов по устранению недостатков работ в течение гарантийного срока работ.

По состоянию на 31.12.2017 г. резерв по гарантийным обязательствам по объектам капитального строительства составляет 17 300 тыс. руб. В течение года был использован ранее созданный резерв на исполнение гарантийных обязательств в сумме 7 654 тыс. руб.

Полученные займы и кредиты.

В 2017г. был рефинансирован кредит в ПАО Сбербанк на сумму 205 000 тыс.рублей. Досрочно погашена задолженность по кредитной линии в АО «КУБ» в размере 126 817 тыс. руб. На 31.12.2017 г. долгосрочная задолженность по выплате кредитов и займов составила 147 031 тыс. руб., краткосрочная задолженность составила 103 133 тыс.руб., в т.ч. проценты 1 279 тыс.рублей. Средняя процентная ставка по кредитам на 31.12.2017 года составляет 11,13%.

Финансовые вложения в организации:

Долгосрочные финансовые вложения составляют 162 068 тыс.руб., в т.ч.:

- долевое участие в организациях – 67 348 тыс.руб.;
- долговые ценные бумаги (закладные) – 90 827 тыс.руб.;
- предоставленные ипотечные займы- 3893 тыс.руб.;

Краткосрочные финансовые вложения составляют 21 104 тыс. руб., в т.ч.:

- краткосрочные займы – 11 724 тыс.руб.,
- вексель – 9 380 тыс.руб.

Корпорацией ежегодно на 31 декабря создается резерв под обесценение финансовых вложений.

По состоянию на 31.12.2017г. сумма резерва под обесценение финансовых вложений составляет 39 292 тыс. руб. Резерв сформирован в связи с наличием просроченной задолженности по возврату ипотечных займов, выданным физическим лицам, по которым имеется решение суда о взыскании заложенного имущества, а также на стоимость доли участия в уставном капитале ООО «СМУ-12» в связи с введением процедуры банкротства.

Применение ПБУ 18/02, Учет постоянных и временных разниц.

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Постоянные разницы образуются в связи с отсутствием в налоговом учете резервов по сомнительным долгам, под обесценение готовой продукции, финансовых вложений, а также по расходам, не принимаемым по расчету налога на прибыль – штрафы, пени и пр.

Временные разницы возникают на дату передачи по акту объекта недвижимого имущества покупателем.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами ведения бухгалтерского учета и отчетности, в т.ч. с применением Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Общество применяет компьютерную технологию формирования и обработки учетной информации с использованием программного продукта 1С: БИТ. ФИНАНС 8.3.

На балансе Общества учтены неликвидные объекты недвижимого имущества, рыночная стоимость которых значительно ниже балансовой, сомнительная дебиторская задолженность, которая погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

В целях достоверного формирования показателей бухгалтерской отчетности в 2017 году Обществом были сформированы следующие резервы:

- под обесценение ТМЦ – 116 063 тыс. руб.
- резерв по сомнительным долгам – 220 431 тыс. руб.
- резерв под обесценение финансовых вложений (выданных ипотечных займов) – 39 292 тыс.

По итогам финансового года Обществом получен убыток 1 369 163 тыс. руб.

Убыток состоит из:

- убытка от погашения ипотечных сертификатов участия 65 184 тыс.руб.
- списания дебиторской задолженности – 24 883 тыс.руб.
- списание расходов на приобретение права аренды земельного участка п. Кременкуль – 768 150 руб. Затраты списаны по окончании срока договора аренды 30.12.2017г., а также в связи с

невозможностью выполнения АО «ЮУ КЖСИ» в срок до 30 декабря 2017 года условия договора аренды о строительстве и вводе в эксплуатацию 35 000 м² жилья экономического класса по причине отсутствия технической возможности технологического присоединения возводимых объектов к сетям газоснабжения;

- создания вышеназванных резервов – 375 786 тыс. руб.
- процентов по кредитам – 57 220 тыс. руб.
- прочих расходов на содержание объектов недвижимости (охрана, коммунальные платежи) общества.

2. Операции в иностранной валюте не производились.

3. Сведения о связанных (аффилированных) сторонах.

В отчетном году осуществлялись операции между связанными (аффилированными) лицами:
3.1 ООО УК «ЮУ КЖСИ» - дочернее предприятие АО «ЮУ КЖСИ» (99,99% в УК).

В 2017 году действовали следующие договорные отношения:

- договор на предоставление займа на сумму 400 тыс. руб. Средняя процентная ставка по предоставленным займам 10%. Остаток непогашенной задолженности по договорам займа по состоянию на 31.12.2017 г. – 12 378 тыс. руб., по начисленным процентам – 1 348 тыс. руб.

- на аренду объектов основных средств (сети водоснабжения и канализации п. Белый Хутор), нежилых помещений на сумму 3 889 тыс. руб. (где ООО УК «ЮУ КЖСИ» - арендатор);

- на оказание коммунальных услуг, услуг по управлению жилищным фондом, где ООО УК «ЮУ КЖСИ» - исполнитель, на объекты, собственником которых является Общество, на сумму 9 423 тыс. руб.;

- договор на оказание бухгалтерских услуг (Общество – исполнитель) на сумму 2 396 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2017 г. общая сумма дебиторской задолженности ООО УК «ЮУ КЖСИ» составляет 21 592 тыс. руб.

3.2 ООО «СМУ-12» дочернее предприятие АО «ЮУ КЖСИ» (96,8% доли участия в уставном капитале).

Решением арбитражного суда Челябинской области от 16.06.2017г. общество признано несостоятельным должником (банкротом) по упрощенной процедуре банкротства отсутствующего должника, открыто конкурсное производство.

Между Обществом (арендодатель, исполнитель) и ООО «СМУ-12» (арендатор, заказчик) действовали договоры:

- по субаренде нежилого помещения (офиса); сумма предъявленной в 2017 году арендной платы составляет 4 тыс. руб.;

- оказание бухгалтерских услуг; сумма предъявленных услуг составляет 26 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2017 г. сумма приобретенного ЮУ КЖСИ долга по договорам уступки дебиторской задолженности ООО «СМУ-12» перед контрагентами составляет 116 148 тыс. руб. Вся сумма заявлена Корпорацией в требования кредиторов.

3.3 ООО «Специализированный застройщик» - дочернее предприятие АО «ЮУ КЖСИ» (99,99% доли участия в уставном капитале).

Переименование предприятия с ООО «Бухгалтерский учет компаний» для ведения деятельности заказчика-застройщика в связи с изменениями в Федеральный закон №214-ФЗ. Сделок в 2017г. не проводилось.

3.4 ООО Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» - дочернее предприятие АО «ЮУ КЖСИ» (99,99% доли участия в уставном капитале).

В 2017 году между Обществом (исполнитель) и ООО Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» действовали договорные отношения по субаренде помещения, согласно которым стоимость оказанных услуг составляет 9 тыс. руб. Договор оказания бухгалтерских, кадровых услуг – 13 тыс.руб.

Согласно заключенному между Обществом (займодавец) и ООО Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» (заемщик) соглашению о новации от 09.11.2016 г. по состоянию на 31.12.2017 г. задолженность заемщика по заемному обязательству составляет 9 806 тыс. руб.

По состоянию на 30.12.2017г. заключены договоры купли-продажи складных и уступки прав требования по договорам займа на сумму 179 635,6 тыс. руб. Срок оплаты – 30.12.2018г.

3.5 ООО Агентство недвижимости «ЮУ КЖСИ» - дочернее предприятие АО «ЮУ КЖСИ» (33,9 % доли участия в уставном капитале).

В 2017 году между Обществом (арендодателем, исполнителем) и ООО Агентство недвижимости «ЮУ КЖСИ» (арендатор, заказчик) действовали следующие договорные отношения:

- по аренде нежилого помещения, сумма предъявленной арендной платы составляет 7 тыс. руб.;
- уступки прав требования долга на сумму 7 504 тыс.руб.,
- Соглашение об отступном на сумму 2 807 тыс.руб.

3.6 Наблюдательный совет общества в составе девяти членов, является одним из органов управления обществом.

3.7 Челябинская область в лице Министерства имущества и природных ресурсов. Является единственным акционером общества. Осуществляет управление обществом в пределах своей компетенции.

3.8 Генеральный директор АО «ЮУ КЖСИ» Салеева Наталья Борисовна - единоличный исполнительный орган. Осуществляет текущее руководство обществом. Руководящий состав общества включает в себя заместителя по девелопменту, заместителя по корпоративному управлению. Фонд оплаты труда данных сотрудников составляет 7 895 тыс.руб., страховые взносы 1 589 тыс.руб.

3.9 Директора дочерних организаций, осуществляющие текущее руководство обществ.

Список аффилированных лиц прилагается в Приложении № 1.

4. В Обществе по состоянию на 31.12.2017г. прекращаемой деятельности нет.


5. События после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовые результаты деятельности предприятия:

- судебное разбирательство по земельному участку № А76-219/2016, судебное заседание назначено на 10.04.2018г.

Генеральный директор

Начальник отдела

по БНУ и МСФО


Салеева Н.Б.


Никитина Ю.Л.

8 марта 2018 г.



Прошито и пронумеровано на 38
Присутствие Губернатора
Директор ООО "Аудит-Стандарт"
Влад А.Г. Васильева

