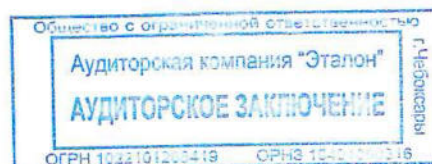


**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«Специализированный застройщик  
«Отделфинстрой и Партнеры»**

**Пояснения к бухгалтерской (финансовой)  
отчетности за 2019 год П-2**



## Содержание

1. Общие сведения .....	3
Юридический адрес Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Отделфинстрой и Партнеры» (далее «Общество»): .....	3
2. Раскрытие применяемых способов ведения учета .....	4
2.1. Основа представления .....	4
2.2. Основные средства .....	4
2.3. Нематериальные активы .....	4
2.4. Материально-производственные запасы .....	5
2.5. Учет расходов .....	5
2.6. Учет расходов будущих периодов .....	6
2.7. Финансовые вложения .....	6
2.8. Выручка от продаж .....	7
2.9. Заемные средства .....	7
2.10. Добавочный капитал .....	8
2.11. Резервный капитал .....	8
2.12. Операции в иностранной валюте .....	8
2.13. Инвентаризация имущества и обязательств .....	9
2.14. Изменения учетной политики .....	9
3. Расшифровки и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах .....	9
3.1. Основные средства .....	9
3.2. Капитальные вложения и оборудование к установке .....	9
3.3. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения .....	9
3.4. Запасы .....	9
3.5. Дебиторская задолженность .....	10
3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты .....	10
3.7. Уставный капитал .....	11
3.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) .....	11
3.9. Долгосрочные заемные средства .....	11
3.10. Краткосрочные заемные средства .....	11
3.11. Кредиторская задолженность .....	12
3.12. Оценочные обязательства .....	12
3.13. Выручка от продаж .....	12
3.14. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг .....	12
3.15. Прочие доходы .....	12
3.16. Прочие расходы .....	13
3.17. Полученные и выданные обеспечения исполнения обязательств .....	13
4. Налоги .....	13
4.1. Налог на прибыль .....	13
5. Информация о связанных сторонах .....	14
6. Условные факты хозяйственной деятельности .....	16
7.1. Условия хозяйственной деятельности .....	16
7.2. Налоги .....	16
7.3. Судебные разбирательства .....	16
8. События после отчетной даты .....	17
8.1. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества .....	17
8.2. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений .....	17
9. Информация по прекращенной деятельности .....	17





**1. Общие сведения**

**Юридический адрес Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Отделфинстрой и Партнерь» (далее «Общество»):**  
428018, Чувашская Республика, г.Чебоксары, пр.Московский, дом 17, строение 1, помещение 10.

**Почтовый адрес Общества:**

428018, Чувашская Республика, г.Чебоксары, пр.Московский, дом 17, строение 1, помещение 10.

**Регистрация Общества:**

Общество зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Чебоксары 12 января 2013г. ИНН 2130097685, КПП 213001001, ОГРН 1122130000167, ОКПО 90957144, ОКВЭД 71.12.2

**Последние изменения и дополнения в учредительные документы (устав) Общества приняты и зарегистрированы:**

Общим собранием участников Общества от 15.05.2018г. (протокол №2 от 15.05.2018г) зарегистрирован Устав в новой редакции ИФНС России по г.Чебоксары за № 2182130148253 от 24.05.2018г.

**Уставный капитал Общества:**

Уставный капитал Общества на 31.12.2019г. равен размеру 50 000 000 рублей .

**Изменения размера Уставного капитала Общества.**

Уставный капитал Общества на момент его регистрации составлял 10 000 рублей. Решением общего собрания участников Общества от 28.02.2012г. (протокол №3) размер уставного капитала увеличен до 15 000 рублей. В 2013г.,2014г.,2015г.,2016г. изменений Уставного капитала не было. Решением общего собрания участников Общества от 09.08.2017г. (протокол №1 от 09.08.2017г.) размер уставного капитала увеличен до 50 000 000 рублей.

**Участники общества :**

- юридические лица - ООО "СЗ "Отделфинстрой"  
- АО "СЗ "Группа "КСК"
- физические лица - нет.

**Конечные бенефициары общества :**

- Черкунов Александр Сергеевич
- Черкунова Любовь Алексеевна
- Черкунова Светлана Александровна
- Слепухина Ирина Александровна
- Мурыгин Алексей Валентинович
- Кортунов Игорь Михайлович
- Крайнов Игорь Борисович

**Аудитор Общества:**

ООО "Аудиторская компания "Эталон" ИНН 2129042836 КПП 213001001.

**Среднегодовая численность работающих в Обществе составила:**

- За 2019 г. - ИТР и служащих списочного состава - 10 человек.
- За 2018 г. - ИТР и служащих списочного состава - 8 человек.

**Основные виды деятельности Общества в 2019 году:**

- Деятельность заказчика-застройщика.
- Услуги аренды.





**Директор Общества** - Черкунов Александр Сергеевич назначен общим собранием участников (протокол №06 от 18.12.2017г.) на срок три года.

**Главный бухгалтер Общества** - Тихонова Ирина Николаевна, приказ о приеме на работу №8-к от 26.01.2016г., трудовой договор №1 от 25.01.2016г.

## 2. Раскрытие применяемых способов ведения учета

### 2.1. Основа представления

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом №4-П от 18.01.2012г. (с учетом изменений в учетную политику), которая подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и других нормативных актов.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением:

- основных средств и нематериальных активов, которые показаны за минусом накопленной амортизации;
- оценочных обязательств.

### 2.2. Основные средства

2.2.1. Учет основных средств ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным приказом Минфина России от 30.03.01 г. N 26н (с изменениями и дополнениями).

Для целей бухгалтерского учета к основным средствам относится имущество стоимостью более 40 000 руб. за единицу. Учет основных средств ведется на счете 01 "Основные средства". Амортизация объектов основных средств производится по линейному способу в соответствии с группами, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 1.01.02 г. N 1, ежемесячно. Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) приведены ниже.

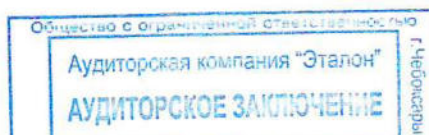
Группа основных средств	Принятые сроки полезного использования	Оставшиеся сроки полезного использования
Здания	30 лет	30 лет
Сооружения	От 15 лет до 20 лет	От 0 до 19 лет
Офисное оборудование	От 1 года до 5 лет	От 0 до 1,5 лет

Амортизация не начисляется по земельным участкам и полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Имущество, приобретаемое для сдачи в лизинг, учитывается на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности". Для целей бухгалтерского учета амортизация по имуществу, используемому по договорам лизинга, исчисляется исходя из срока действия договора лизинга.

### 2.3. Нематериальные активы

2.3.1. Учет нематериальных активов в организации ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов", утвержденным приказом Минфина России от





27.12.07 г. N 153н. Инвентарным объектом нематериальных активов считается совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства и т.п.

#### 2.4. Материально-производственные запасы

2.4.1. Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с положением по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ПБУ 5/01, утвержденным приказом Минфина России от 09.06.01 г. N 44н. Материально-производственные запасы, приобретаемые для реализации и сбыта, а также для собственного потребления, учитываются по покупной стоимости без применения счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" непосредственно на счете 10 "Материалы". При этом транспортно-заготовительные расходы включаются в фактическую стоимость материалов пропорционально их стоимости.

Учет товаров, приобретенных для продажи, ведется на счете 41 "Товары" по методу себестоимости единицы запасов. Услуги по доставке товара включаются в первоначальную стоимость приобретенных товаров.

2.4.2. В организации материальные ценности приходятся на балансовом счете 10 "Материалы" по цене приобретения с учетом всех расходов. Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по себестоимости единицы запасов (по унифицированной форме М-11). За исключением горючих материалов (бензина, дизтоплива), списание которых производится по средней стоимости единицы запасов.

2.4.3. Материально-производственные запасы, принадлежащие организации, но находящиеся в пути, либо переданные покупателю под залог, учитываются в бухгалтерском учете в оценке, предусмотренной в договоре, с последующим уточнением фактической себестоимости.

2.4.4. Материально-производственные запасы со сроком полезного использования более 12 месяцев, но стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40000 рублей учитываются в составе МПЗ и списываются по мере отпуска их в эксплуатацию.

2.4.5. Земельные участки, предназначенные для продажи учитываются на счете 41 "Товары", а предназначенные для осуществления проектов долевого строительства учитываются на счете 08.01. "Приобретение земельных участков". Все вышеперечисленные земельные участки отражаются в балансе общества в составе запасов раздела "Оборотные активы".

#### 2.5. Учет расходов

2.5.1. Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 33н.

2.5.2. Затраты организации делятся на затраты:

- по услугам производственного характера (аренды), которые собираются по дебету счета 20 «Основное производство» по видам номенклатур и затрат и в конце отчетного периода списываются в дебет счета 90 "Продажи".
- по строительству объектов долевого строительства при осуществлении деятельности заказчика-застройщика затраты собираются по дебету счета 08.09 «Капитальные вложения на статьи затрат» в разрезе объектов строительства включая НДС от подрядных организаций по выполненным строительно-монтажным работам и поставщиков услуг. Затраты по незавершенным объектам такого строительства отражаются в балансе общества в составе запасов раздела "Оборотные активы". Законченный капитальным строительством объект передается на баланс инвестора (ов),





затраты при этом списываются в дебет счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

- по затратам на содержание управленческого персонала собираются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и в конце отчетного периода списываются пропорционально осуществленным затратам в отчетном периоде на счетах 20 и 41 в дебет счета 90 «Продажи», на счете 08.09 в дебет счета 08.09 «Капитальные вложения на статьи затрат».

2.5.3. Расчет прямых расходов, приходящихся на остатки незавершенного производства, производится по фактической себестоимости прямых статей расходов. Прямые расходы, связанные с оказанием услуг, в полном объеме относятся на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства. В состав прямых затрат для целей оценки незавершенного производства включаются следующие затраты:

- затраты на приобретение сырья, материалов, услуг непосредственно израсходованных при производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг);
- затраты на приобретение генподрядных и субподрядных работ;
- амортизационные отчисления по основным средствам, используемым при производстве товаров, работ, услуг;

## 2.6. Учет расходов будущих периодов

В составе расходов будущих периодов учитываются расходы, произведенные в отчетном периоде, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов.

Расходы будущих периодов подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся. Сроки списания расходов будущих периодов регулируются организацией самостоятельно (устанавливаются приказом руководителя), если иное не следует из законодательных или иных нормативных актов, относящихся к данному объекту учета.

Приобретаемые программные продукты для сдачи отчетности в государственные органы (ФНС России, ПФР и др.) списываются единовременно в момент подготовки данных сведений в случае, если срок полезного использования не установлен.

## 2.7. Финансовые вложения

2.7.1. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений", утвержденным приказом Минфина России от 10.12.02 г. N 126н. К финансовым вложениям относятся инвестиции организации в ценные государственные бумаги, облигации и иные ценные бумаги других организаций, в уставные (складочные) капиталы других организаций, депозиты в банках и др.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение с учетом требований ПБУ 19/02. Ценные бумаги учитываются на счете 58 "Финансовые вложения". Открытые в банках аккредитивы, депозиты учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках".

2.7.2. Учет и списание финансовых вложений для целей налогового и бухгалтерского учета производится по методу первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Учет векселей производится по стоимости каждой единицы.

2.7.3. Для целей бухгалтерской оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном настоящим положением порядке, и финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.





Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Переоценка производится один раз в год по состоянию на 31 декабря текущего года. Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

## 2.8. Выручка от продаж

2.8.1. Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999г. № 32н.

Выручка от продажи продукции (выполнения работ, оказания услуг) является доходом от обычных видов деятельности и отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) имеется право на получение выручки;
- 2) существует уверенность в поступлении экономических выгод;
- 3) право собственности на продукцию перешло к покупателю, работа принята заказчиком, услуга оказана;
- 4) сумма выручки и расходы, которые произведены (будут произведены), могут быть определены.

Выручка от продажи в отчетности отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, налога с продаж, таможенных пошлин, иных аналогичных обязательных платежей.

2.8.2. По работам (услугам) долгосрочного характера выручка признается по мере выполнения отдельных этапов работ (услуг), подтверждаемых подписанными актами выполненных работ по форме КС-2 и справками выполненных работ по форме КС-3.

2.8.3. Поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации признаются доходом от обычных видов деятельности.

2.8.4. Поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам), а также доходы по финансовым вложениям признаются в составе прочих доходов.

2.8.5. Доходы от реализации объектов недвижимости определяются по моменту подписания сторонами акта приема-передачи недвижимости.

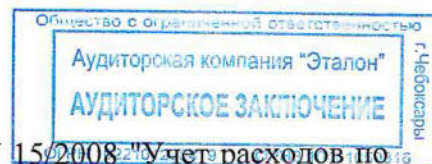
## 2.9. Заемные средства

2.9.1. Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденным приказом Минфина России от 6.10.08 г. N 107н. Сумма по полученным займам и кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету в момент фактической передачи денег или других вещей и отражается в составе кредиторской задолженности.

Организация учитывает полученные займы и кредиты, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, в составе долгосрочной задолженности.

2.9.2. Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заемные обязательства, ведется по видам займов и кредитов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, отдельным займам и кредитам (видам заемных обязательств).

2.9.3. Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Земля, приобретаемая для целей строительства и





дальнейшей перепродажи вместе с построенными на ней объектами недвижимости, не признается инвестиционным активом.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, признаются организацией расходами того периода, в котором они произведены, считаются ее операционными расходами и подлежат включению в финансовый результат.

2.9.4. Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Сумма задолженности и проценты показываются отдельно на разных счетах бухгалтерского учета.

Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса (по соответствующим видам активов, формирующих имущество комплекса).

Если инвестиционный актив не принят к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса (по соответствующим статьям активов), но на нем начаты фактический выпуск продукции, выполнение работ, оказание услуг, то включение затрат по предоставленным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем фактического начала эксплуатации.

2.9.5. По выданным векселям организация отражает сумму, указанную в векселе как кредиторскую задолженность. В случае начисления процентов на вексельную сумму по выданным векселям задолженность по такому векселю показывается у организации с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов по условиям выдачи векселя. При выдаче векселя для получения займа денежными средствами сумма причитающихся векселедержателю к оплате процентов или дисконта включается векселедателем в состав операционных расходов.

## 2.10. Добавочный капитал

Общество не создает добавочный капитал.

## 2.11. Резервный капитал

Общество не создает резервный капитал.

## 2.12. Операции в иностранной валюте

Учет имущества, стоимость которого выражена в иностранной валюте и приобретаемого за счет коммерческой деятельности, осуществляется в соответствии с ПБУ 3/2006 "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте", утвержденным приказом Минфина России от 27.11.06 г. N 154н. Доходы и расходы, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по официальному курсу Банка России, установленному на дату признания этих доходов и расходов.

Учет курсовой разницы, возникающей в ходе проведения операций с валютными ценностями, ведется на балансовом счете 91 "Прочие доходы и расходы", статья "Курсовые разницы".

Организация не применяет метод среднего курса.





**2.13. Инвентаризация имущества и обязательств**

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

**2.14. Изменения учетной политики**

Изменений учетной политики в 2019 году не было.

**3. Расшифровки и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах****3.1. Основные средства**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.2, пп.2.1 «Основные средства», пп.2.3.«Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», пп.2.4 «Иное использование основных средств» содержат сведения о наличии и движении основных средств по их видам за 2019 и 2018 годы. Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и находящиеся в процессе государственной регистрации отражены в составе основных средств.

Информация по основным средствам, полученным в аренду представлена в таблице.  
тыс.руб.

Вид основного средства	Арендодатель	Учтенная забалансовая стоимость	Срок аренды
Нежилые офисные помещения	ООО "СЗ"Отделфинстрой"	5 520,9	31.08.2020
Легковой автомобиль по договору лизинга	ВТБ Лизинг (акционерное общество)	0,8 (балансовая) 3 720,4 (забалансовая)	16.10.2020

**3.2. Капитальные вложения и оборудование к установке**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.2, пп.2.2 «Незавершенные капитальные вложения» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении капитальных вложений по их видам за 2019 и 2018 годы.

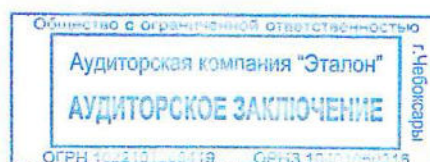
**3.3. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения**

В 2019 и 2018 годах движение финансовых вложений у Общества отсутствовало.

**3.4. Запасы**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.4, пп. 4.1.«Наличие и движение запасов», п.п. 4.2 «Запасы в залоге» содержат сведения о наличии и движении запасов по их видам за 2019 и 2018 годы. Материально-производственные запасы по которым создается резерв под обесценение у Общества отсутствуют.

Информация по запасам, переданным в залог в обеспечение исполнения обязательств представлены в таблице.





Вид запаса	тыс.руб.	
	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость
Земельные участки по договорам на долевое участие в строительстве - залог участников долевого строительства в силу закона 214-ФЗ,	25 775	25 775
Земельные участки по договорам на долевое участие в строительстве - обеспечение обязательств кредитных договоров с банками	25 775	61 864

По статье баланса 12601 «Расходы будущих периодов» отражены затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам. Списание расходов будущих периодов производится в течение отчетного года на издержки производства или другие источники в зависимости от характера расходов по мере наступления периода, к которому они относятся.

### 3.5. Дебиторская задолженность

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.5, пп. 5.1.«Наличие и движение дебиторской задолженности», п.п. 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении дебиторской задолженности по видам за 2019 и 2018 годы.

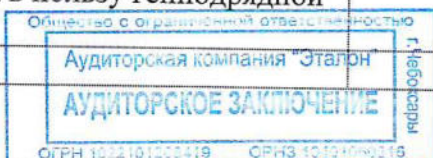
Долгосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой в соответствии с заключенными договорами ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) по состоянию на 31.12.2019 г. отсутствует. В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2019 г. просроченная задолженность составляет 18 тыс.руб. Крупные дебиторы (величина задолженности более 2 376 тыс.руб.) представлены в таблице.

Наименование организации - дебитора	тыс. руб.	
	Задолженность по состоянию на 31.12.2019	Задолженность по состоянию на 31.12.2018
ООО "Галерея"	10 865	-
АО "Чувашгражданпроект"	3 827	211
ООО "Чебоксарский завод силового электрооборудования "Электросила" (авансы, связанные со строительством доходных вложений в материальные ценности)	24 753	-
Андреевы Е.А., И.Е.	-	2 734
ООО "Завод ЭнергоМаш"	-	7 587

### 3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Данные о движении денежных средств приведены в Отчете о движении денежных средств.

Наименование	тыс. руб.	
	31.12.2019	31.12.2018
Касса	0	12
Расчетный счет	8 154	107
Депозитный счет рублевый	0	54 500
Депозитный счет валютный	0	148 174
Валютный счет	95	153
Аккредитивы в пользу генподрядной организации	331 263	0
<b>Итого:</b>	<b>339 512</b>	<b>202 946</b>





По состоянию на 31.12.2019г. в составе денежных средств общества отражены аккредитивы в сумме 331 263 тыс.руб., которые сформированы за счет кредитных средств банка в пользу генерального подрядчика - ООО "СМУ-115" и их использование возможно исключительно в целях оплаты строительно-монтажных работ по объекту долевого строительства - многоквартирного жилого дома.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный ЦБ РФ по состоянию на 31.12.2019г. составил Доллар США - 61,9057 руб., Евро - 69,3406 руб., по состоянию на 31.12.2018г. составлял Доллар США - 69,4706 руб., Евро - 79,4605 руб. Депозитные вклады со сроком менее 3 месяцев Обществом признаются денежными эквивалентами.

### 3.7. Уставный капитал

Наименование	тыс. руб.	
	31.12.2019	31.12.2018
Уставный капитал	50 000	50 000
<b>Итого:</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Изменений уставного капитала в 2019 году не было.

### 3.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Наименование	тыс. руб.	
	31.12.2019	31.12.2018
Нераспределенная прибыль прошлых лет	178 942	569
Нераспределенная прибыль отчетного года	-	188 234
<b>Итого:</b>	<b>178 942</b>	<b>188 803</b>

В текущем году нераспределенная прибыль прошлых лет была направлена на покрытие убытков текущего года в сумме 9 861 тыс.руб.

### 3.9. Долгосрочные заемные средства

В связи с изменением законодательства по долевого строительству многоквартирных жилых домов и нежилых объектов, расположенных в них, в виде ограничений по привлечению и использованию средств участников долевого строительства общество в 2019 году начало привлекать кредитные средства банков для осуществления вышеуказанного строительства. Информация о привлеченных кредитах и займах по состоянию на 31.12.2019г. представлена в таблице.

Кредитор	тыс. руб.	
	Сумма обязательства	Срок погашения
Чувашское отделение №8613 ПАО Сбербанк	216 159	01.06.2022г.
Чувашское отделение №8613 ПАО Сбербанк	160 000	15.08.2022
ООО "СЗ "Отделфинстрой" и АО "СЗ "Группа КСК"	74 300	27.06.2023
<b>Итого:</b>	<b>450 459</b>	

### 3.10. Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2019г. составляют 60 тыс. руб. - начисленные по вышеуказанным кредитным договорам проценты, подлежащие уплате в следующем отчетном периоде.





**3.11. Кредиторская задолженность**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.5, пп. 5.3.«Наличие и движение кредиторской задолженности» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении кредиторской задолженности по видам задолженностей за 2019 год. Долгосрочная кредиторская (платежи по которой в соответствии с заключенными договорами ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), а также просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2019г. отсутствуют. Крупные кредиторы (величиной задолженности более 19 947 тыс.руб.) представлены в таблице.

тыс. руб.

Наименование организации - кредитора	Задолженность по состоянию на 31.12.2019	Задолженность по состоянию на 31.12.2018
АО «СЗ «Группа «КСК»	162 088	162 089
ООО «СЗ «Отделфинстрой»	205 311	161 557
АО «Завод «Чувашкабель»	25 872	-

**3.12. Оценочные обязательства**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.7 «Оценочные обязательства» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении резервов на оплату отпусков, подлежащих выплате в 2019г.

**3.13. Выручка от продаж**

тыс. руб.

Виды работ, услуг	2019	2018
Деятельность заказчика-застройщика	-	247 753
Услуги аренды	278	419
Реализация квартир	8 430	36 268
Торговля оптовая	2075	9 005
Прочие	612	-
<b>Итого:</b>	<b>11 395</b>	<b>293 445</b>

**3.14. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг**

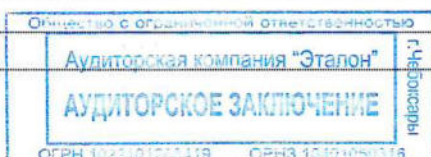
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.6.«Затраты» содержат сведения о составе затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) по их видам за 2019 год.

**3.15. Прочие доходы**

Расшифровка прочих доходов представлена в следующей таблице.

тыс. руб.

Наименование дохода	2019	2018
Продажа основных средств	6 350	-
Возврат страховых платежей	930	-
Перевыставление коммунальных затрат	291	597
Курсовые разницы	-	7 516
Перевыставление затрат по газификации	-	156
Уменьшение налогов и сборов за предыдущие периоды	551	
Прочие	1	79
<b>Итого:</b>	<b>8 123</b>	<b>8 348</b>





**3.16. Прочие расходы**

Расшифровка прочих расходов представлена в следующей таблице.

Наименование расхода	тыс. руб.	
	2019	2018
Расходы, связанные с реализацией основных средств	5 607	-
Услуги банков	630	263
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	-	3 085
Налоги и сборы	2 679	2 492
Перевыставление коммунальных затрат	291	597
Затраты по строительству	-	223
Курсовые разницы	13 977	-
Корректировка реализации за прошлые годы	-	195
Перевыставление затрат по газификации	-	156
Прочие	360	242
<b>Итого:</b>	<b>23 544</b>	<b>7 253</b>

**3.17. Полученные и выданные обеспечения исполнения обязательств**

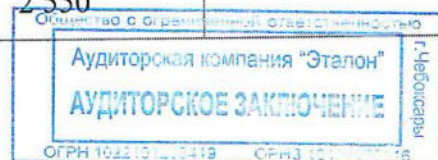
Общество по состоянию на 31.12.2019. имеет следующие выданные обеспечения по залоговой стоимости.

Наименование обеспечения	тыс.руб.	
	2019	2018
Залоговое обеспечения земельными участками строительства по договорам на участие в долевом строительстве многоквартирных домов с физическими лицами	25 775	-
Залоговое обеспечения земельными участками перед ПАО Сбербанк России по полученным кредитам	61 864	-
Залоговое обеспечение недвижимым имуществом, которое построится в будущем в строящихся жилых домах перед ПАО Сбербанк России по полученным кредитам	479 731	-
<b>Всего:</b>	<b>567 370</b>	<b>-</b>

**4. Налоги****4.1. Налог на прибыль**

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Показатели	тыс.руб.	
	2019	2018
Текущий налог прибыль	-	47 101
в том числе постоянные налоговые обязательства	6	34
Отложенные налоговые обязательства	89	
Отложенный налоговый актив (относится к убытку, полученному в налоговом учете)	2 550	





Сумма условного расхода по налогу на прибыль, определенного из финансового результата по бухгалтерскому учету за 2018 год составила 47 067 тыс.руб., 2019 году обществом получен убыток в сумме 12 322 тыс.руб., условный доход по налогу на прибыль составляет 2 464 тыс.руб. Отраженные в таблице (см.выше) постоянные налоговые обязательства (активы) связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении расходов по оказанию благотворительной помощи и иных подобных расходов, не принимаемых в целях налогообложения прибыли.

Деятельности, облагаемой ЕНВД в 2019 году Общество не производило.

## 5. Информация о связанных сторонах.

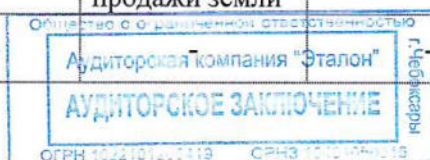
В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производило операции с организациями, которые являются связанными сторонами. Связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние, либо организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц) (п. 4 ПБУ 11/2008).

Связанные стороны Общества приведены в следующей таблице:

Наименование Общества	Сфера деятельности	Основание для признания
ООО «СЗ «Отделфинстрой»	Деятельность заказчика-застройщика	Владеет 50% долей в уставном капитале общества
АО «СЗ «Группа «КСК»	Деятельность заказчика-застройщика	Владеет 50% долей в уставном капитале общества
ООО "СМУ-115"	Строительно-монтажные работы	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
АО «Завод «Чувашкабель»	Производство прочих проводов и кабелей для электронного и электрического оборудования	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

Ниже приведены операции с взаимозависимыми лицами:

Продажи		Покупки		Дебиторская задолженность на 31.12.19.	Кредиторская задолженность на 31.12.19.
Объем с НДС	Вид операции	Объем с НДС	Вид операции		
тыс. руб.					
<b>1. ООО «СЗ «Отделфинстрой»</b>					
8 545	Купля-продажа имущества, услуги аренды	21 483	Купля-продажа имущества, услуги аренды	-	75 312
-	-	25 000	Аванс по предварит. договору купли-продажи земли	-	130 000
8 232	выплата ранее начисленных	-			3 568

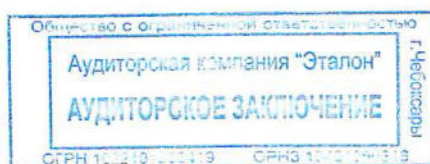




	дивидендов				
-	-	74 300	Беспроцентный заем	-	74 300
<b>ИТОГО</b>					
16 777	x	120 783	x	-	283 180
В том числе обороты денежными средствами					
2 435	-	25 313	-	-	-
<b>2. АО «СЗ «Группа «КСК»</b>					
-	-	-	Купля-продажа имущества	-	162 089
<b>ИТОГО</b>					
-	x		x	-	162 089
<b>3. ООО «СМУ-115»</b>					
105	Перевыставление коммунальных затрат, оптовая торговля строй-материалами	98 400	Приобретение СМР	369	1 076
<b>ИТОГО</b>					
105	x	98 400	x	369	1 076
В том числе оплачено денежными средствами					
-	x	95 170	x	x	x
<b>4. АО «Завод «Чувашкабель»</b>					
25 872	-	-	Аванс по предварительному договору купли-продажи земли	-	25 872
<b>ИТОГО</b>					
25 872	x		x	-	25 872
В том числе оплачено денежными средствами					
25 872	x	-	x	x	x

В соответствии с п.9 ПБУ 11/2008, утв. Приказом Минфина РФ от 29.04.2008г. №48н, для целей раскрытия информации Обществом установлен перечень лиц, относящихся к основному управленческому персоналу: Директор, директор по развитию, директор по производству - начальник Управления капитального строительства, коммерческий директор. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу представлена в следующей таблице. Тys. руб.

Краткосрочные вознаграждения	суммы, выплаченные в течение отчетного периода (2019 года)	суммы, подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2019 году)
Оплата труда за отчетный период	3 603	-
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	1 900	-
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	897	99





Добровольное медицинское страхование в пользу основного управленческого персонала и страхование от несчастных случаев и болезней	-	-
Прочие платежи в пользу основного управленческого персонала (проезд в льготный отпуск, аренда жилья и прочее)	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности: платежи или взносы по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного упр. персонала	-	-

## 6. Условные факты хозяйственной деятельности

### 7.1. Условия хозяйственной деятельности

Имевшие место в 2019 году события на финансовом рынке, а также экономическая ситуация в стране оказывали влияние на деятельность и отчетные показатели организации за 2019 год. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от изменения рыночных цен на недвижимость, покупательской способности и платежеспособности потребителей продукции предприятия.

### 7.2. Налоги

Налоговое законодательство Российской Федерации является предметом различных интерпретаций и постоянных изменений. В связи с этим, трактовка налогового законодательства в отношении хозяйственной деятельности Общества со стороны налоговых органов может не совпадать с трактовкой со стороны судебных органов. Следствием этого является то, что налоговые органы могут усмотреть нарушения налогового законодательства при осуществлении тех или иных операций Обществом. Представленные налоговые расчеты остаются открытыми для проверок со стороны налоговых органов в течение трех лет.

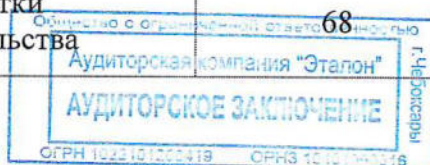
### 7.3. Судебные разбирательства

В 2019 году к следующим контрагентам Общество не предъявляло иски, по которым велись или ведутся судебные разбирательства.

В 2019 году следующими контрагентами к Обществу предъявлены иски, по которым велись или ведутся судебные разбирательства:

тыс.руб.

Наименование истца	Суть исковых претензий	Сумма претензии или иска, руб.долг	Результат судебного разбирательства (предполагаемый результат судебного разбирательства)
1. Трофимов Юрий Николаевич №11-305/2019	Недостатки строительства	68	Частично удовлетворен в размере 51 тыс.руб.





## 8. События после отчетной даты

### 8.1. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества.

В 2019г. дивиденды не объявлялись.

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

В 1-м квартале 2020 года была завершена сделка по приобретению трансформаторной подстанции комплектная наружной установки в бетонном корпусе (РТПБ) от ООО "Чебоксарский завод силового электрооборудования "Электросила" стоимостью 26 413 тыс.руб. с целью ее дальнейшей сдачи в аренду. Оплаченный в адрес ООО "Галерея" задаток для участия в аукционе по приобретению земельного участка в сумме 10 865 тыс.руб. был возвращен обществу в 1 квартале 2020 г. в полном объеме в связи с тем, что аукцион не состоялся. Сделки связанные с выбытием основных средств не производились. Финансовые вложения в 1-м квартале 2020 г. не приобретались.

## 9. Информация по прекращенной деятельности

В 2019 году прекращенных видов деятельности не было.

Руководитель

Главный бухгалтер

25 марта 2020г.



А.С.Черкунов

И.Н.Тихонова





Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторская компания "Эталон" г. Челябинск  
**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
ОГРН 1022101000419    ОГРНЗ 10110040310



Пронумеровано и скреплено  
печатью 44 (срок 2022) лист

Директор ООО «Аудиторская компания  
«Эталон»

Н.Б. Филиппова

