

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«БАРНАУЛКАПСТРОЙ»

ПОЯСНЕНИЯ

К ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ЗА 2016 ГОД

Г.БАРНАУЛ

Полное фирменное наименование общества:
Акционерное общество «Барнаулкапстрой».

Сокращенное фирменное наименование общества:
АО «БКС», АО «Барнаулкапстрой».

Открытое акционерное общество «Барнаулкапстрой» учреждено в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», решением Барнаульской Думы от 02.10.2009 № 184 «Об утверждении прогнозного плана приватизации объектов муниципальной собственности на 2009-2010 годы». Решением комитета по управлению муниципальной собственностью города Барнаула от 20.09.2010 № 1155.

Учредителем общества является городской округ - город Барнаул Алтайского края в лице Комитета по управлению муниципальной собственностью города Барнаула.

Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 15 по Алтайскому краю от 29 сентября 2010 года серии 22 № 003221037 сделана запись в ЕГРП за государственным регистрационным номером 2102225256868 о том, что МУП «Барнаулкапстрой» г.Барнаула прекратил деятельность путем реорганизации в форме преобразования.

29 сентября 2010 года выдано Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 15 по Алтайскому краю серии 22 № 003221036 о создании открытого акционерного общества **«Барнаулкапстрой» ОГРН 1102225010392.**

Общество является правопреемником муниципального унитарного предприятия «Барнаулкапстрой» г. Барнаула.

Организация поставлена на учет в налоговом органе: Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 15 по Алтайскому краю, присвоен ИНН 2225112780 КПП 222101001

Согласно Решения единственного акционера №5 от 14.07.2016г. в соответствии с действующим законодательством утвержден Устав АО **«Барнаулкапстрой»** в новой редакции.

Организационно-правовая форма собственности – непубличное акционерное общество.

Уставный капитал состоит из номинальной стоимости обыкновенных именных бездокументарных акций общества, приобретенных акционерами, и составляет 313 728 тыс. руб. Номинальная стоимость одной обыкновенной бездокументарной акции составляет 1000 рублей. На момент создания ОАО все акции находятся в собственности городского округа - города Барнаула Алтайского края.

В соответствии с приказом Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Сибирском федеральном округе (РО ФСФР России в СФО) от 24.12.2010 № 51-10-1251/из-и осуществлена государственная регистрация выпуска и отчета об итогах выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «БКС», размещенных путем приобретения акций акционерного общества муниципальным образованием при преобразовании в акционерное общество муниципального предприятия в процессе преобразования. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер: 1-01-12992-F от 24.12.2010г.

Согласно Уставу, общество осуществляет следующие виды деятельности: производственно-хозяйственная деятельность, деятельность заказчика-застройщика, деятельность генерального подрядчика, подготовка к продаже собственного недвижимого имущества, подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества, подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества, покупка и продажа собственного недвижимого имущества посредническая деятельность, аренда движимого и недвижимого имущества, покупка и продажа земельных участков; аренда и управление собственным или арендованным недвижимым (жилым, нежилым), движимым имуществом, управление недвижимым, движимым имуществом, предоставление услуг при купле-продаже недвижимого (жилого, нежилого) имущества, предоставление услуг по аренде недвижимого (жилого, нежилого) имущества, строительство, реконструкция, капитальный ремонт жилых и нежилых зданий, осуществление строительного контроля, комплексное освоение земельных участков; посредническая деятельность и другие виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

Акционерному обществу «Барнаулкапстрой» выдано Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 07.09.2016 № С-004-22-0059-22-070916, взамен ранее выданного 21.05.2014 № 1860.10-2014-2225112780-С-004, которым подтверждается допуск к следующим работам:

1. Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций
2. Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций
3. Защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования (кроме магистральных и промысловых трубопроводов)
4. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем сметной стоимостью более 500 млн.руб.
5. Работы по организации строительства, реконструкции капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком) сметной стоимостью до 500 млн. руб.

- б. Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком).

Свидетельство о допуске выдано на основании Решения Совета Ассоциации СРО АС, протокол № 24 от 07.09.2016 года.

Организация является членом Некоммерческого партнерства «Алтайские строители» и членом Союза строителей и инвесторов Алтайского края, свидетельство № 122 от 05.06.2008.

Дочерних организаций, обособленных подразделений организация не имеет. Участником договора о совместной деятельности не является.

Основные элементы учетной политики предприятия.

Основные положения учетной политики МУП «Барнаулкапстрой» г.Барнаула легли в основу учетной политики АО «БКС» и остались неизменными.

1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера предприятия.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Срок полезного использования по основным средствам, приобретенным после 01.01.2002, определяется на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1. Начисление амортизации ведется линейным способом. Основные средства стоимостью до 40 000 руб., а также книги, сборники и другие издания списываются в расход по мере отпуска их в эксплуатацию.

Затраты, связанные с получением и использованием кредитов, полученных для строительства объектов, включаются в фактические затраты по строительству данных объектов. Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в кредитных договорах.

Затраты по полученным кредитам и займам, не связанные со строительством объектов, включаются в текущие расходы и являются прочими расходами предприятия.

Задолженность предприятия по полученным кредитам и займам подразделяется на краткосрочную (срок погашения по условиям договора не превышает 12 месяцев) и долгосрочную (срок погашения по условиям договора превышает 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную задолженность не производится.

Расходы на ремонт основных средств учитываются в составе прочих расходов по производству и реализации в фактических размерах без оформления резерва предстоящих расходов на ремонт.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Оценка МПЗ при списании производится по средней себестоимости, определяемой путем деления общей себестоимости группы запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца. Спецдежда списывается равномерно в течение нормативного срока использования.

Денежные средства и другие формы расчетов, поступающие на строительство, производственного и непромышленного назначения от инвесторов учитываются как средства целевого назначения.

Построенные и сданные в эксплуатацию объекты не являются собственностью предприятия, и не будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств.

Доход от реализации услуг строительного надзора по строительству объектов с длительным (более одного налогового периода) циклом в случае, если условиями заключенных договоров с инвесторами не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг), определяется поквартально.

При формировании показателей бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов хозяйственной деятельности существенными.

Существенной признается отчетная информация, отсутствие или неточность которой может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе данной информации.

Сумма по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%, признается существенной.

2. Учетная политика для целей налогового учета

Налоговая база для начисления НДС определяется по мере отгрузки (товаров, работ, услуг) и предъявления покупателю расчетных документов.

Для начисления доходов и расходов в целях исчисления налога на прибыль применяется метод начисления в соответствии со статьями 271 и 272 Налогового кодекса РФ. Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств.

Финансовый результат по объекту строительства определяется после его сдачи в эксплуатацию и передачи инвестору (дольщику), как разница между фактически полученными средствами и фактическими затратами.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 №1. Начисление амортизации по амортизируемому имуществу производилось линейным способом.

По долговым обязательствам любого вида доходом (расходом) признаются проценты, исчисленные исходя из фактической ставки

В налоговом учете выручка по выполненным работам строительного контроля исчисляется ежеквартально от суммы выполненных капитальных вложений по каждому объекту, за исключением начисленных процентов за кредит, обслуживание кредитной линии, обременений, предъявляемых организациями ЖКХ на присоединения к действующим системам водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, передачи квартир в муниципальную собственность и др. По окончании строительства объекта начисленная выручка подлежит корректировке

Бухгалтерский баланс

Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, учет долгосрочных инвестиций у застройщика ведется на счете 08 "Капитальные вложения".

По данной строке на 31.12.2016г. отражены капитальные вложения по жилищному строительству в сумме 2 265 688 тыс. руб., и оборудование, приобретенное для комплектования строящихся объектов в сумме 5 502 тыс. руб.

Остаток незавершенного строительства по состоянию на 31.12.2016г. снизился за отчетный период на 1 076 336 тыс. руб., что связано с уменьшением объема освоения капитальных вложений.

Данная тенденция соответствует общей экономической ситуации и сохранится в 2017 году. Это связано с завершением объектов высокой степени готовности и отсутствием необходимых ресурсов для финансирования новых объектов.

Строка 1210 «Запасы»

В 2016 году произошло значительное увеличение по данной статье Бухгалтерского баланса.

На начало года числилось запасов на сумму 43 291 тыс. руб. На конец периода стоимость запасов составила 200 977 тыс. руб.

Это преимущественно объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения), предназначенные для реализации гражданам (юридическим лицам).

Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Дебиторская задолженность за 2016 год снизилась на 246 446 тыс.руб. , в т.ч. за счет уменьшения задолженности по договорам долевого участия в строительстве жилья на 153701 тыс.руб.

Данная ситуация косвенно связана с уменьшением объема жилищного строительства, завершением объектов высокой степени готовности и отсутствием новых объектов для привлечения участников долевого строительства.

Строка 1240 «Финансовые вложения»

По состоянию на 31.12.2016 года по статье «Краткосрочные финансовые вложения» отражена сумма депозитного вклада в размере 361 тыс. руб., размещенного на срок 1647 дней с годовой ставкой - 2%.

Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

По состоянию на 31.12.2016 года по статье «Прочие оборотные активы» отражены расходы, понесенные в связи с предстоящими работами по строительству объектов капитальных вложений в сумме 60 637 тыс. руб., связанные с освоением земельных участков под строительство.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2016 г. снизилась по сравнению с началом года на 56 819 тыс. руб.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»

По состоянию на 31.12.2016г. организацией созданы оценочные обязательства на сумму 34 998 тыс. руб., в том числе:

Наименование показателя	Остаток на конец периода
<i>резерв предстоящих (предвиденных) расходов</i>	2 638 тыс. руб.
<i>резерв на оплату отпусков</i>	1 158 тыс. руб.
<i>резерв сомнительных долгов</i>	31 202 тыс. руб.

В отношении акционерного общества «Барнаулкапстрой» по состоянию на 31.12.2016 г. имеются судебные споры.

Дольщики обращаются к предприятию с обоснованными исками на несвоевременную передачу квартир, на строительные недостатки, выявленные в процессе эксплуатации, с прочими претензиями, за которые по договору должны нести ответственность подрядчики. Но не все подрядчики по тем или иным причинам компенсируют возникающие расходы (убытки) в добровольном порядке.

Резерв сомнительных долгов создан преимущественно по сумме задолженности по судебным спорам с подрядными организациями в

отношении качества построенных объектов недвижимости и нарушения сроков сдачи объектов. Так в отношении подрядчика ООО ПСО «Алтай» сформирован резерв сомнительных долгов в сумме 16 499 тыс руб.

Строка 1550 «Прочие обязательства»

По данной строке Бухгалтерского баланса отражены обязательства Общества по передаче объектов капитальных вложений, после получения разрешения на их ввод в эксплуатацию, инвесторам (дольщикам) в соответствии с заключенными договорами.

1. Обязательства по договорам инвестирования строительства.

Обязательства по договорам инвестирования строительства отражаются в учете по поступлению оплаты на счете 86.04 «Средства инвесторов». По состоянию на 31.12.2016 г. сумма обязательств составила 430 890 тыс. руб.

Кроме того, по данной строке отражен остаток обязательств по переданным инвесторам (дольщикам) жилым и нежилым помещениям в многоквартирных домах в сумме 762 532 тыс. руб., финансовый результат по которым не сформирован на момент составления годовой бухгалтерской отчетности.

2. Обязательства по договорам долевого участия в строительстве.

Для отражения стоимости заключенных договоров долевого участия в строительстве используется счет 86.03 «Цена ДДУ». По состоянию на 31.12.2016г. числится действующих договоров долевого участия в строительстве

на сумму 1 003 064 тыс. руб.

Также по данной строке отражена задолженность перед дольщиками, возникшая при расторжении договоров долевого участия, в сумме 3 539 тыс.руб.

Отчет о финансовых результатах

В 2016 году обществом получены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию по 8 многоквартирным жилым домам и 16 индивидуальных жилых домов поселка «Радужный Спутник».

Кроме жилых домов, в 2016 году получены разрешения на ввод в эксплуатацию нежилые объекты: кондитерский цех по ул. Лазурной,55, 4 трансформаторных подстанции, 2 подземных гаража, административно-торговое здание по адресу ул.Балтийская,63б.

Строка 2110 «Выручка»

За период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года получено доходов от реализации – 267 434 тыс. руб., в том числе:

Наименование доходов по видам деятельности	Тыс.руб.	В % от объема
Экономия по строительства и оказание услуг по строительному контролю	108 414	40,5
Сдача в аренду помещений	4 934	1,8
Реализация товаров	152 330	57,0
Прочие	1 756	0,7

Строка 2120 «Себестоимость продаж»

Всего себестоимость проданных товаров, работ, услуг за 2016 год составила 215 597 тыс. руб.

Строка 2210 «Коммерческие расходы»

По данной строке отражены расходы, связанные с регистрацией права собственности и предпродажной подготовкой готовых квартир, предназначенных для реализации гражданам в сумме 3 874 тыс. руб.

Строка 2320 «Проценты к получению»

Проценты к получению за 2016 год составили 4 906 тыс. руб.

Строка 2340 «Прочие доходы»

Прочие доходы за 2016 год составили 17 082 тыс. руб., в том числе:

- списание на прочие доходы неиспользованной суммы резерва предвиденных расходов – 6080 тыс.руб.
- списание на прочие доходы суммы резерва сомнительных долгов по итогам инвентаризации расчетов на 31.12.2016г. – 6827 тыс.руб. и пр.

Строка 2350 «Прочие расходы»

Прочие расходы в 2016 году составили 45 372 тыс. руб., в том числе:

- Расходы по созданию резерва сомнительных расходов и списанию долгов, нереальных к погашению за счет резерва в сумме 30 702 тыс.руб.

Прибыль до налогообложения составила 24 322 тыс. руб.

Чистая прибыль – 18 993 тыс. руб.

Информация о заинтересованности в совершении обществом сделки

В соответствии с уставом АО «Барнаулкапстрой», статьей 103 Гражданского кодекса РФ, статьями 47,64,69,70 Федерального закона №208-ФЗ «Об акционерных обществах» к органам управления акционерного общества относятся общее собрание акционеров, совет директоров, генеральный директор (исполнительный орган).

Основным видом деятельности АО «Барнаулкапстрой» является организация строительства объектов недвижимого имущества. В процессе хозяйственной деятельности АО «Барнаулкапстрой» заключает договоры участия в долевом строительстве жилых домов, по которым является застройщиком.

В 2016 году сделки со связанными сторонами и сделки с заинтересованностью Обществом не заключались.

Трудовые ресурсы

Среднесписочная численность работников акционерного общества «Барнаулкапстрой» в 2016 году составила 78 человек.

Среднемесячная заработная плата 1 работающего составила 46 589 руб.

В организации разработаны коллективный договор, положение об оплате труда работников, положение о премировании работников. С работниками общества заключены трудовые договоры, с материально-ответственными лицами – договоры о материальной ответственности.

На основании трудового договора, заключенного согласно протоколу №17 заседания Совета директоров от 03.12.2015 г., руководство Обществом осуществлялось генеральным директором Дёминым С.О. по 31.12.2016 г.

В соответствии со штатным расписанием разработаны должностные инструкции с учетом нормативно-правовой документации по охране труда и в соответствии с положениями Трудового кодекса РФ и иных нормативных актов, регулирующих трудовые правоотношения в Российской Федерации. Каждый работник при заключении с ним трудового договора знакомится с должностной инструкцией под роспись.

Главный бухгалтер Савава И.И. *И.И. Савава*

И.И. Савава

Анализ финансового состояния АО «БКС» за 2016 год

Основной целью анализа финансового состояния Общества является получение объективной оценки его платежеспособности, финансовой устойчивости, деловой активности и выявление намечающихся тенденций изменения эффективности производства.

I. Агрегированный баланс Общества за 2014 – 2016 годы

Анализ состава, размещения и использования средств (активов), а также состояния источников их формирования (пассивов) и срокам погашения обязательств (краткосрочные и долгосрочные) представлен в таблице 1.

Данные анализа показывают:

1. Изменение валюты баланса за 2014-2016 годы было очень существенным в сторону ее уменьшения. По итогам 2016 года валюта баланса составила 3 053,22 млн. руб., что на 28,25% меньше, чем в 2015 году (4255,15 млн. руб.).
2. В составе активов значительную долю занимают внеоборотные активы (81,78% по отношению к общим активам), что указывает на активную деятельность предприятия по освоению денежных средств на объектах капитального строительства.

Объем внеоборотных активов в 2016 году (2497,05 млн. руб.) уменьшился - на 30,1% по сравнению с 2015 годом (3 572,32 млн. руб.), что объясняется снижением объемов незавершенного строительства. В связи с завершением строительства начатых объектов и с нестабильной ситуацией в строительной отрасли, объем капитальных вложений во вновь начинаемые объекты сокращается.

3. В составе оборотных активов наибольшую долю составляет дебиторская задолженность: 2014 год – 10,78%, 2015 год – 10,73%, 2016 год – отмечается существенное ее снижение – 6,88% (по отношению к общим активам).

Основная сумма дебиторской задолженности формируется за счет задолженности юридических и физических лиц по заключенным договорам долевого участия (порядка 60%), инвесторов по договорам инвестирования, а

также выданных авансов по договорам подряда на строительные-монтажные работы.

Сумма дебиторской задолженности в 2016 году уменьшилась на 53,98% по сравнению с 2015 годом, что свидетельствует об ужесточении кредитной политики предприятия по отношению к покупателям и уменьшению авансирования подрядных организаций.

Кроме дебиторской задолженности в составе оборотных активов в 2016 году отмечается значительное увеличение доли запасов в части товаров: 2014 год – 0,73%, 2015 год – 0,99%, 2016 год – 6,53%.

4. В пассиве баланса наблюдается незначительное снижение объема собственных финансовых ресурсов в связи с уменьшением нераспределенной прибыли Общества. Долгосрочные обязательства увеличились в 2016 году по сравнению с 2015 годом на 46,27%, однако по-прежнему занимают незначительную долю в составе пассивов: 2014 год – 0,04%, 2015 год – 0,83%, 2016 год – 1,69%.

Сумма краткосрочных обязательств снизилась на 32,69%, это вызвано уменьшением привлеченных средств по договорам долевого участия.

Стоит отметить, что отношение целевых привлеченных средств к размеру незавершенного строительства за период 2014 – 2016 годы остается стабильным: 2016 год – 0,97; 2015 год – 0,73; 2014 год – 0,91.

5. Величина заемных средств (кредиты коммерческих банков) по состоянию на 01.01.2017г составила 106,31 млн. руб., (на 01.01.2016г. – 4,86 млн.руб). При этом доля заемных средств составляет всего 3,48% от величины общих пассивов и с учетом размера собственного капитала компания имеет возможность увеличить объемы кредитования в проекты с высоким уровнем рентабельности.

Признаками общей положительной оценки структуры баланса являются:

- отсутствие в балансе убытков, просроченной задолженности банкам, бюджету, кредиторской и дебиторской задолженности.

II. Анализ финансовой устойчивости и ликвидности Общества

Динамика коэффициентов финансовой устойчивости и ликвидности Общества за 2014 – 2016 годы представлена в таблице 2.

1. Коэффициент автономии характеризует независимость предприятия от заемных источников средств и определяет долю собственного капитала в общем итоге баланса. Нормальное минимальное значение коэффициента оценивается на уровне 0,5, означающее, что все обязательства предприятия могут быть покрыты его собственными средствами.

Значение этого коэффициента значительно превышает нормативное значение. В 2016 году значение данного коэффициента в 2016 году составило 0,89; в 2015 – 0,93; в 2014 – 0,87.

2. Коэффициент финансовой устойчивости выражает удельный вес источников финансирования, которые предприятие может использовать в своей деятельности длительное время, привлеченных для финансирования активов наряду с собственными средствами.

Коэффициент финансовой устойчивости определяется по следующей формуле: Собственный капитал плюс долгосрочные кредиты и займы деленные на валюту баланса. Нормативное значение коэффициента оценивается как более 0,75.

Учитывая, что в 2016 году у предприятия присутствуют долгосрочные заемные средств, то величина коэффициента финансовой устойчивости немного больше коэффициента автономии (финансовой независимости) и равняется 0,91.

3. Коэффициент маневренности показывает, какая часть собственного капитала организации находится в мобильной форме, позволяющей относительно свободно маневрировать капиталом.

Равняется отношению разности между суммой всех источников собственных средств предприятия и стоимостью внеоборотных активов к сумме всех источников собственных средств и долгосрочных кредитов и займов. Рекомендуемое значение данного коэффициента – 0,5 и выше, однако с учетом специфики деятельности предприятия, значение показателя может быть существенно ниже.

Коэффициент маневренности в 2016 году остался на том же уровне, что и в

2015 году, и остается ниже минимально рекомендуемого значения. Это говорит о том, что у Общества недостаточно оборотных средств.

4. Коэффициент заемного капитала определяет долю заемного капитала в общем итоге баланса. Нормальное значение коэффициента оценивается на уровне 0,5 и ниже. За анализируемый период данный показатель не превышает допустимые значения: 2014 год – 0,14; 2015 год – 0,07; 2016 год – 0,11.

5. Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг).

К собственным источникам финансирования Общества относятся: уставный капитал, нераспределенная прибыль, а также резервы предстоящих расходов (оценочные обязательства). Учитывая специфику деятельности Общества, привлеченные средства можно считать приравненными к собственным финансовым ресурсам.

В качестве заемных ресурсов Общество использует кредиты банков, займы, кредиторскую задолженность, а также отложенные налоговые обязательства.

Коэффициент отношения заемных и собственных средств не превышает рекомендуемых значений. Это говорит о финансовой устойчивости предприятия.

6. Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность компании погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счёт оборотных активов. Иногда называется коэффициентом покрытия. Это один из важнейших финансовых коэффициентов. Чем выше показатель, тем лучше платежеспособность предприятия. Хорошим считается значение коэффициента более 2. Коэффициент текущей ликвидности вычисляется как отношение текущих (оборотных) активов к краткосрочным обязательствам (текущим пассивам, краткосрочной задолженности). Коэффициенты текущей ликвидности Общества не соответствуют рекомендуемым значениям. При этом коэффициент текущей ликвидности в 2016 году вырос по сравнению с 2015 годом. Отклонение по коэффициенту текущей ликвидности характеризуются спецификой деятельности Общества, которая требует интенсивного привлечения внешних источников финансирования.

7. **Коэффициент абсолютной ликвидности** является наиболее жестким критерием ликвидности, показывает, какая часть краткосрочных заемных обязательств может быть погашена немедленно. Он определяется отношением наиболее ликвидных средств к сумме наиболее срочных обязательств и краткосрочных пассивов. Нормальное ограничение данного показателя составляет более 0,2. Чем выше показатель, тем лучше платежеспособность предприятия.

За период 2014 – 2016 годы данное условие выполняется, значение показателя в 2016 году составляет 0,46.

III. Анализ рентабельности Общества

Рентабельность является одним из основных критериев оценки экономической эффективности работы предприятия.

Для анализа рентабельности предприятия выделяются три группы показателей:

1. Рентабельность капитала;
2. Рентабельность продаж;
3. Рентабельность производства.

1. К первой группе относятся показатели рентабельности всего капитала (активов) и рентабельности собственного капитала.

Рентабельность всего капитала (совокупных активов) отражает эффективность использования всего имущества предприятия.

Рентабельность собственного капитала показывает, сколько чистой прибыли приходится на рубль собственных средств.

Из таблицы 3 следует:

Показатели рентабельности активов в 2016 году снизились по сравнению с 2015 годом на 20,51%, а показатели рентабельности собственного капитала снизились на 52,36%.

2. Ко второй группе относится показатель рентабельности продаж.

Данный показатель характеризует удельный вес прибыли в составе выручки от реализации продукции. Этот показатель также называют нормой прибыльности.

В 2016 году показатель рентабельности продаж значительно увеличился по

сравнению с 2015 годом на 40,59%.

3. К третьей группе относится показатель рентабельности основной деятельности.

Рентабельность основной деятельности определяется как отношение валовой прибыли (прибыли до налогообложения) к выручке от реализации продукции.

Данный показатель в 2016 году увеличился по сравнению с 2015 годом на 65,92%.

Таким образом, в отчетном периоде деятельность предприятия оставалась прибыльной, однако наблюдается снижение некоторых показателей рентабельности.

IV. Анализ деловой активности Общества

Деловая активность Общества оценивается данными о динамике важнейших экономических показателей работы.

Наиболее оптимальным является соотношение, когда прибыль (ЧП) увеличивается более высокими темпами, чем выручка (В), а темп роста выручки (В) опережает темпы роста активов (А):

$$\text{ЧП} > \text{В} > \text{А} > 100\%$$

В отчетном периоде наблюдается снижение чистой прибыли, которое составило 52,2% при снижении выручки на 34,01%, при этом снижение активов составило 28,44%. Таким образом, деловая активность предприятия в 2016 году не может быть оценена положительно.

В финансовом аспекте деловая активность Общества оценивается по коэффициентам оборачиваемости, которые показывают скорость оборота капитала и преобразования его в денежные средства.

При расчетах коэффициентов оборачиваемости используется не чистая прибыль (как при расчете коэффициентов рентабельности), а выручка от реализации товаров и услуг. Это позволяет оценить не прибыльность деятельности предприятия, а его интенсивность и скорость оборачиваемости ресурсов, активов, запасов, денежных средств, дебиторской и кредиторской задолженности.

В связи с тем, что ежегодная выручка па предприятии формируется неравномерно, при этом основная деятельность Общества остается неизменной, коэффициенты оборачиваемости не отражают фактического положения дел.

Деловая активность Общества главным образом отражается объемом капитальных вложений и введенных в эксплуатацию основных фондов. Как видно из рисунка 1 объем капитальных вложений в 2016 году снизился на 46,09% по сравнению с 2015 годом, при этом, ввод основных фондов снизился на 36,8%. Данная ситуация связана с отсутствием необходимых ресурсов для финансирования новых строительных площадок в связи с экономической ситуацией в стране.

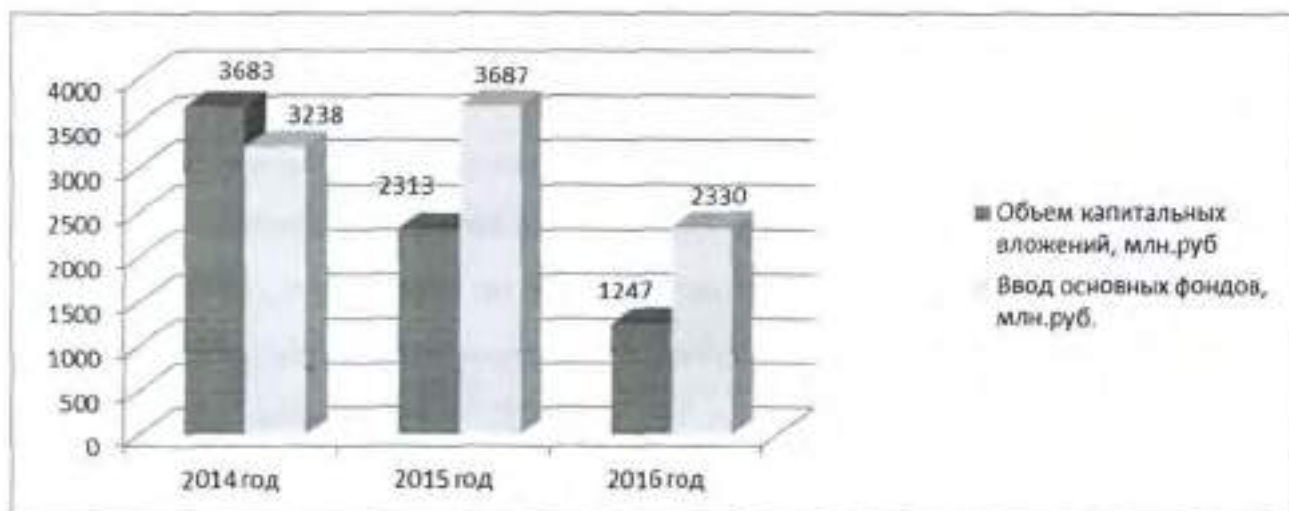


Рисунок 1 – Динамика объема капитальных вложений и ввода основных фондов Общества за 2014-2016 годы

V. Анализ источников финансовых ресурсов Общества

По отношению к собственности финансовые ресурсы Общества подразделяются на собственные, привлеченные и заемные средства.

Данные таблицы 4 показывают, что объем финансовых ресурсов в 2016 году снизился на 28,25%, это стало следствием уменьшения привлеченных средств Общества на 36,24%. Объем собственных ресурсов снизился в отчетном году незначительно – на 2,43%, а объем заемных средств увеличился на 21,71%.

К собственным источникам финансирования Общества относятся: уставный капитал, нераспределенная прибыль, а также резервы предстоящих расходов (оценочные обязательства).

Рассмотрим динамику прибыли Общества за 2014 – 2016 годы, представленную в таблице 5.

В 2016 году общая сумма прибыли Общества составила 24,32 млн. руб., снижение составило 42,38% к уровню 2015 года. При этом прибыль от продаж снизилась на 45,24%, а проценты к получению - на 61,0%. Снижение доходов по полученным процентам связано с отсутствием свободных средств для размещения на депозитных счетах.

Доходы Общества в основном составляют доходы от деятельности застройщика, строительный контроль. Данные диаграммы, изображенной на рисунке 2, показывают, что доходы по строительному контролю превышают расходы, связанные с содержанием соответствующей службы, поэтому по данному виду деятельности у Общества формируется прибыль.

Стоит отметить, что по источникам финансирования из 108,41 млн. руб. общих поступлений в 2016 году на бюджетные объекты приходится 33,31 млн. руб. (30,72%). По сравнению с 2015 годом объем денежных средств, полученных Обществом по муниципальным контрактам за выполнение функций заказчика-застройщика и ведение строительного контроля по объектам, финансируемым за счет бюджетных средств, увеличился в 2 раза.

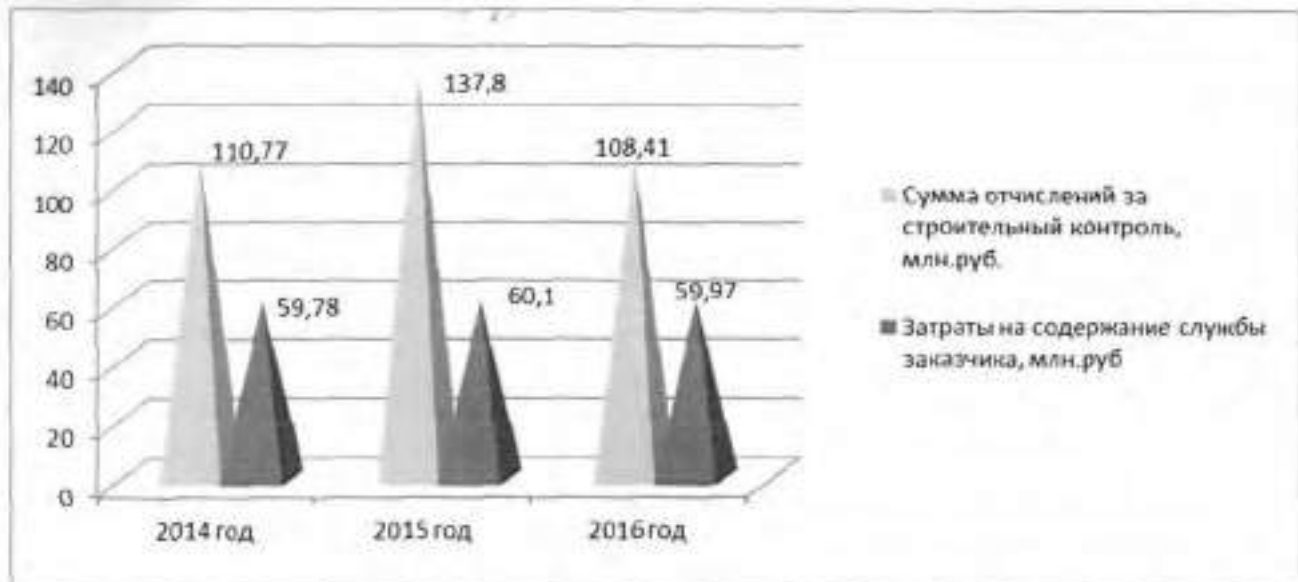


Рисунок 2 – Динамика доходов и расходов по строительному контролю Общества за 2014-2016 годы

Также одной из статей доходов выступают отчисления на заготовительно-складские расходы при поставке материалов и оборудования для строящихся объектов.

Для осуществления данной деятельности в собственности Общества находится помещение производственной базы. Кроме заготовительно-складской наценки предприятие имеет доход от сдачи в аренду площадей указанного помещения.

Динамика доходов и расходов на содержание производственной базы представлена на рисунке 3.

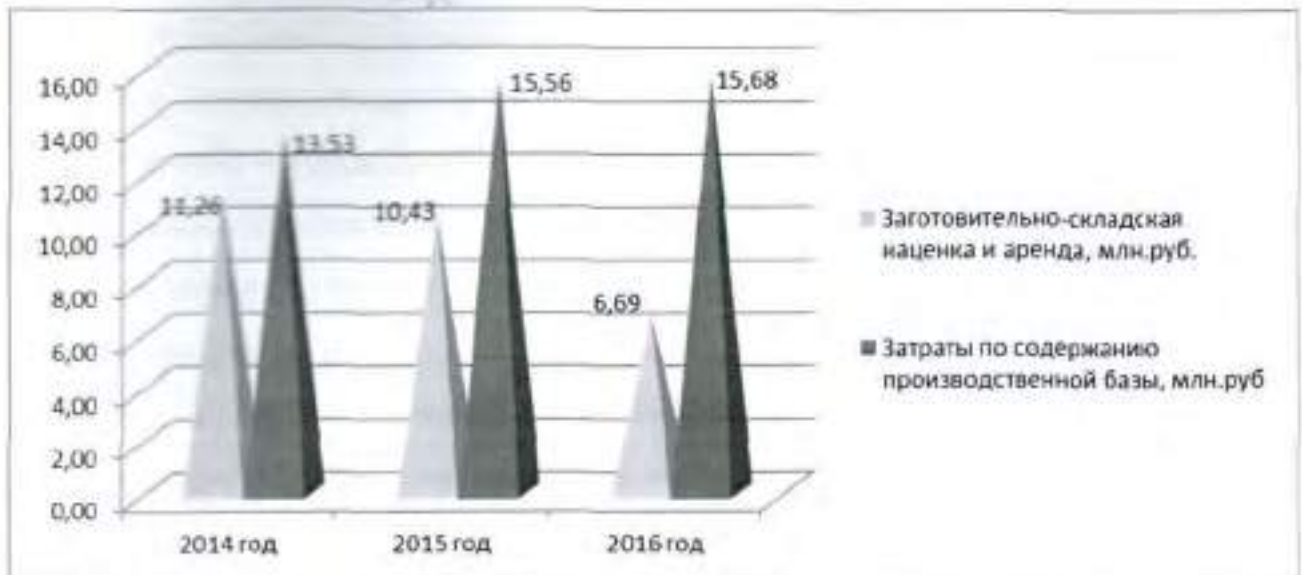


Рисунок 3 – Динамика доходов и расходов по использованию Обществом производственной базы за 2014-2016 годы

В 2016 году расходы на содержание базы значительно превысили доходы, получаемые в результате ее использования. Это связано с уменьшением объемов поставки материалов и оборудования при строительстве объектов.

Привлеченные финансовые ресурсы Общества формируются за счет средств целевого финансирования. В 2016 году произошло уменьшение удельного веса привлеченных ресурсов в общем объеме финансовых ресурсов. В целом привлеченные финансовые ресурсы занимают наибольший удельный вес, их доля составила: в 2014 году – 78,58%, в 2015 году – 81,08%, в 2016 году – 72,06%.

В качестве заемных ресурсов Общество использует кредиты банков, займы, кредиторскую задолженность, а также отложенные налоговые обязательства. Их доля в общем объеме финансовых ресурсов составляет: 2014 год – 13,23%, 2015 год – 6,60%, 2016 год – 11,2%. Таким образом, в отчетном году удельный вес заемных ресурсов в общем объеме финансовых ресурсов увеличился.

В состав кредиторской задолженности входит задолженность поставщикам за поставленную продукцию и подрядчикам за выполненные работы, задолженность по налогам и сборам, социальному страхованию.

Динамика кредиторской задолженности представлена в таблице 6.

Наибольший удельный вес в общем объеме кредиторской задолженности занимают прочая кредиторская задолженность (63,93) и задолженность перед поставщиками и подрядчикам (32,67%).

Задолженность перед персоналом отсутствует.

В целом по проведенному анализу финансовых ресурсов Общества можно сделать выводы, о том, что оно обладает объемом финансовых ресурсов, достаточным для обеспечения его деятельности. Наибольший удельный вес имеют привлеченные ресурсы, то есть средства целевого финансирования. Необходимо отметить, что, несмотря на то, что в финансовой отчетности указанные средства отражаются в пассиве баланса по строке 1550 как «Прочие обязательства», по сути, учитывая специфику деятельности Общества, данные средства можно считать приравненными к собственным финансовым ресурсам.

VI. Заключение

В целом результаты работы Общества можно охарактеризовать как положительные. По итогам трех последних лет у Общества имеется положительный финансовый результат. В настоящее время отсутствуют «больные статьи» в отчетности: «Отсутствие собственного оборотного капитала», «Непокрытые убытки прошлых лет», «Убытки отчетного периода», «Прочие оборотные активы», «Кредиторская задолженность» (просроченная).

В 2016 году деловая активность Общества значительно снизилась, произошло уменьшение величины капитала, что вызвано снижением величины привлеченных средств. В активной части также произошло соразмерное уменьшение объемов незавершенного строительства. В настоящее время Обществом ведется работа по разработке перспективных земельных участков.

Показатели финансовой устойчивости и автономии превышают минимальное рекомендуемое значение, однако находятся в отрицательной динамике. Коэффициент отношения заемных и собственных средств не превышает рекомендуемых значений. Это говорит о финансовой устойчивости предприятия.

Нестабильными являются показатели ликвидности и рентабельности Общества, что связано со спецификой деятельности Общества.

Негативным моментом в 2016 году является отрицательное значение финансового результата по использованию производственной базы. Обществу необходимо проработать вопрос более рационального использования свободных площадей и более активной поставки оборудования и материалов на строящиеся объекты.

По ведению строительного контроля у Общества ежегодно формируется прибыль. При этом, по источникам финансирования из общих поступлений в 2016 году на бюджетные объекты приходится 30,72%.

В связи с этим одним из возможных направлений развития Общества является дальнейшее увеличение объемов выполнения функций строительного контроля по государственным/муниципальным контрактам.

В связи с системным замедлением общих темпов развития экономики Алтайского края и строительной отрасли в целом по РФ, произошли негативные изменения в деятельности предприятия. Эти изменения связаны не только с падением спроса на жильё и офисные помещения из-за снижения покупательной способности населения и юридических лиц, но и с ухудшением партнёрских отношений из-за несостоятельности, невозможности подрядчиками выполнить взятые обязательства.

В 2017 году прогнозируется уменьшение объемов строительства. При этом спрос уже сегодня значительно снизился и по оценкам экспертов останется низким до конца 2017 года. Основным негативным фактором для строительной отрасли остается сложная ситуация с обеспеченностью доступными финансовыми ресурсами, усугубляемая законодательными инициативами, направленными на ужесточение порядка работы застройщиков со средствами дольщиков. В связи с этим Обществу необходимо разработать планы на среднесрочный период для эффективного ведения деятельности в сложной экономической ситуации.

Генеральный директор Савков И.А.

Таблица 1

Агрегированный баланс Общества за 2014 – 2016 годы

Наименование разделов, статей баланса	Сумма, млн. руб.		Темп роста (снижения), %	Удельный вес, %		Сумма, млн. руб. 2016 год	Темп роста (снижения), %	Удельный вес, %
	2014 год	2015 год		2014 год	2015 год			
	2	3		5	6			
АКТИВЫ								
1. Внеоборотные активы, в том числе:	4959,07	3572,32	72,04	83,23	83,95	2497,05	69,90	81,78
1.1. Основные средства	224,48	222,47	99,10	3,77	5,23	222,73	100,12	7,29
1.2. Незавершенное строительство	4700,97	3342,02	71,09	78,90	78,54	2265,69	67,79	74,21
1.3. Отложенные налоговые активы	1,82	1,93	-	0,03	0,04	3,13	-	0,10
1.4. Оборудование к установке	31,80	5,89	-	0,53	0,14	5,50	-	0,18
2. Оборотные активы, в том числе:	998,89	682,83	68,36	16,77	16,05	556,17	81,45	18,22
2.1. Запасы, в том числе:	45,98	43,29	94,15	0,77	1,02	200,98	464,26	6,58
2.1.1. Сырье, материалы и проч.	2,36	1,22	51,69	0,04	0,03	1,50	122,95	0,05
2.1.2. Готовая продукция и товары для перепродажи	43,62	42,07	96,45	0,73	0,99	199,48	474,16	6,53

Продолжение таблицы 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.2. НДС по приобретенным ценностям	0,00	7,00	-	0,00	0,00	0,00	-	0,00
2.3. Краткосрочная дебиторская задолженность	642,49	456,53	71,06	10,78	10,73	210,09	46,02	6,88
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	0,36	0,36	100,00	0,01	0,01	0,36	100,00	0,01
2.5. Денежные средства	256,07	119,65	46,73	4,30	2,81	84,10	70,29	2,76
2.6. Прочие оборотные активы	53,99	62,99	116,67	0,91	1,48	60,64	-	1,99
ИТОГО:	5 957,96	4255,15	71,42	100,00	100,00	3053,22	71,75	100,00
ПАССИВЫ								
1. Капитал и резервы, в том числе:	478,59	514,27	107,45	8,03	12,09	507,41	98,67	16,62
1.1. Уставный капитал	313,73	313,73	100,00	5,27	7,37	313,73	100,00	10,28
1.2. Добавочный капитал	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	0,00
1.3. Нераспределенная прибыль	164,86	200,54	121,64	2,77	4,71	193,68	96,58	6,34
2. Долгосрочные обязательства, в том числе:	2,03	35,38	1742,86	0,04	0,83	51,75	146,27	1,69
2.1. Займы и кредиты	0,00	33,55	-	0,00	0,79	50,00	-	1,64
2.2. Отложенные налоговые обязательства	2,03	1,83	90,15	0,04	0,04	1,75	95,63	0,05

Окончание таблицы 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
3. Краткосрочные обязательства, в том числе:	5 477,34	3705,51	64,51	91,93	87,08	2494,06	67,31	81,69
3.1. Засные средства	48,94	4,86	9,93	0,82	0,11	106,31	2187,45	3,48
3.2. Кредиторская задолженность	737,72	240,74	32,63	12,38	5,66	183,92	76,40	6,02
3.3. Резервы предстоящих расходов / оценочные обязательства	9,12	9,67	106,00	0,15	0,23	3,80	39,30	0,13
3.4. Средства, приравненные к собственным (целевого финансирования и долевого участия)	4681,55	3450,24	73,70	78,58	81,08	2 200,03	63,76	72,06
ИТОГО:	5957,96	4255,15	71,42	100,00	100,00	3053,22	71,75	100,00

Таблица 2

Динамика коэффициентов финансовой устойчивости и ликвидности Общества за 2014 – 2016 годы

№ п/п	Коэффициент	Методика расчета	Нормальное ограничение	2014 год	2015 год	2016 год	Изменения	
							2015г. к 2014г.	2016г. к 2015г.
1	Автономии Финансовой устойчивости	СК/А	$\geq 0,5$	0,87	0,93	0,89	0,07	-0,04
2	Маневренности	$(СК+ДО)/А$ (СК - ВА)/(СК+ДП)	$\geq 0,75$	0,87	0,94	0,91	0,07	-0,03
3	Заемного капитала	ЗК/А	$\leq 0,5$	0,12	0,06	0,11	-0,06	0,05
4	Соотношения заемного и собственного капитала	ЗК/СК	$\leq 0,7$	0,14	0,07	0,13	-0,07	0,06
5	Коэффициент текущей ликвидности	ОА/КО	≥ 2	0,18	0,19	0,22	0,01	0,03
6	Коэффициент абсолютной ликвидности	$(ДС+КФВ)$ /СКО	$\geq 0,2$	0,33	0,49	0,46	0,16	-0,03

Таблица 3

Исходные данные для оценки рентабельности Общества
за 2014-2016 годы

№ п/п	Показатель	Методика расчета	2014 год	2015 год	Темп роста (снижения) 2015г./2014г., %	2016 год	Темп роста (снижения) 2016г./2015г., %
1	Выручка от реализации, млн. руб.	В	731,09	786,24	107,54	267,43	34,01
2	Валовая прибыль, млн. руб.	ВП	47,55	91,81	193,09	51,84	56,46
3	Чистая прибыль, млн. руб.	ЧП	37,81	39,73	105,08	18,99	47,80
4	Среднегодовая стоимость активов, млн. руб.	$A = (A_{нг} + A_{кг})/2$	6 162,80	5 106,56	82,86	3 654,19	71,56
5	Среднегодовая стоимость собственных ресурсов, млн. руб.	$СК = (СК_{нг} + СК_{кг})/2$	473,00	505,82	106,94	517,57	102,32
6	Рентабельность продаж, %	$P_{ск} = ЧП/В, \%$	5,17	5,05	97,71	7,10	140,59
7	Рентабельность активов, %	$P_a = ЧП/А, \%$	0,61	0,78	126,82	0,62	79,49
8	Рентабельность собственного капитала, %	$P_{ск} = ЧП/СК, \%$	7,99	7,85	98,27	3,74	47,64
9	Рентабельность основной деятельности, %	$P_{од} = ВП/В, \%$	6,50	11,68	179,55	19,38	165,92

Таблица 4

Структурно – динамический анализ состояния финансовых ресурсов Общества за 2014 – 2016 годы

Показатель	Абсолютная величина, млн. руб.			Темп роста (снижения), %		Удельный вес, %				
	2014 год	2015 год	2016 год	2015 г. к 2014 г.	2016 г. к 2015 г.	2014 год	2015 год	Измене- ние (+/-)	2016 год	Измене- ние (+/-)
Собственные ресурсы:	487,71	523,93	511,21	107,43	97,57	8,19	12,31	4,12	16,74	4,43
Уставный капитал	313,73	313,73	313,73	100,00	100,00	5,27	7,37	2,10	10,28	2,91
Нераспределенная прибыль	164,86	200,54	193,68	121,64	96,58	2,77	4,71	1,94	6,34	1,63
Оценочные обязательства	9,12	9,67	3,80	106,01	39,30	0,15	0,23	0,08	0,12	-0,11
Привлеченные ресурсы:	4681,55	3450,24	2200,03	73,70	63,76	78,58	81,08	2,5	72,06	-9,02
Целевое финансирование	4681,55	3450,24	2200,03	73,70	63,76	78,58	81,08	2,5	72,06	-9,02
Заемные ресурсы:	788,70	280,98	341,98	35,63	121,71	13,23	6,60	-6,63	11,20	4,60
Кредиты банка	48,94	33,55	156,31	68,55	465,90	0,82	0,79	-0,03	5,12	4,33
Займы	0,00	4,86	0,00	0,00	-	0,00	0,11	0,11	0,00	-0,11
Кредиторская задолженность	737,72	240,74	183,92	32,63	76,40	12,38	5,66	-6,72	6,02	0,36
Отложенные налоговые обязательства	2,03	1,83	1,75	89,87	95,63	0,03	0,04	-0,01	0,06	0,02
Итого:	5957,96	4255,15	3053,22	71,42	71,75	100,00	100,00	0,00	100,00	0,00

20

Динамика прибыли Общества за 2014 – 2016 годы

Финансовый результат	2014 год	2015 год		2016 год	
	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Темп роста (снижения), %	Сумма, тыс. руб.	Темп роста (снижения), %
Прибыль	49 071	57 394	116,96	24 322	42,38
в том числе:					
Прибыль (убыток) от продаж	46 877	87 587	186,84	47 963	54,76
Проценты к получению (за вычетом уплаты)	8 147	12 580	154,45	4 906	39,00
Результаты от прочих доходов и расходов	-5 953	-42 773		-28 547	

Таблица 6

Динамика кредиторской задолженности Общества за 2014 – 2016 годы

Показатель	2014 год		2015 год			2016 год		
	Сумма, млн. руб.	Уд. вес, %	Сумма, млн. руб.	Уд. вес, %	Темп роста, %	Сумма, млн. руб.	Уд. вес, %	Темп роста, %
Кредиторская задолженность	737,72	100,00	240,74	100,00	32,63	183,92	100,00	76,40
в том числе:								
Поставщикам и подрядчикам	344,90	46,75	184,67	76,71	53,54	60,09	32,67	128,53
Задолженность по налогам и сборам	0,53	0,07	14,35	5,96	2728,90	5,42	2,95	37,77
Задолженность перед персоналом	1,18	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	0,69	0,09	1,48	0,62	0,62	0,80	0,43	54,05
Расчеты с покупателями и заказчиками	194,38	26,35	0,00	0,00	0,00	0,03	0,02	-
Прочая кредиторская задолженность	196,05	26,57	40,23	16,71	16,71	117,58	63,93	292,27

Главный бухгалтер Саватва И.А. *И.А.*

