

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК**

«БАРНАУЛКАПСТРОЙ»

ПОЯСНЕНИЯ

К ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ЗА 2018 ГОД

Г.БАРНАУЛ

Полное фирменное наименование общества:

**Акционерное общество специализированный застройщик
«Барнаулкапстрой».**

Сокращенное фирменное наименование общества:

АО СЗ «БКС», АО СЗ «Барнаулкапстрой».

**Открытое общество специализированный застройщик
«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.

Согласно Решения единственного акционера №3 от 14.06.2018г. в соответствии с действующим законодательством утверждены изменения в Устав АО «Барнаулкапстрой», полное фирменное наименование общества **Акционерное общество специализированный застройщик «Барнаулкапстрой».**

Организационно-правовая форма собственности – непубличное 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 общества 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.

Организация является членом Ассоциации региональное отраслевое объединение работодателей «Саморегулируемая организация «Алтайские строители», на основании протокола от 04.09.2008 №3, запись в реестре №059 от 04.09.2008г. членов СРО.

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 СЗ «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. Спецодежда 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 производится 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. 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 31.12.2018г. отражены капитальные вложения по жилищному строительству и прочих объектов в сумме 1 285 502 тыс. руб., и оборудование, приобретенное для комплектования строящихся объектов в сумме 772 тыс. руб.

Остаток незавершенного строительства по состоянию на 31.12.2017г. снизился за отчетный период на 506 401 тыс. руб., что связано с уменьшением объема освоения капитальных вложений.

Данная тенденция соответствует общей экономической ситуации сохранилась в 2018 году. Это связано с завершением объектов высокой степени готовности и отсутствием необходимых ресурсов для финансирования новых объектов.

Строка 1210 «Запасы»

В 2018 году произошло увеличение по данной статье Бухгалтерского баланса.

На начало года числилось запасов на сумму 178 668 тыс. руб. На конец периода стоимость запасов составила 214 984 тыс. руб.

Это преимущественно объекты недвижимости (квартиры, жилые дома), предназначенные для реализации гражданам (юридическим лицам).

Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Дебиторская задолженность за 2018 год снизилась на 121 588 тыс.руб., в основном за счет выданных авансов по договорам подряда на строительство жилых домов. Также существенно снизилась сумма задолженности дольщиков по заключенным договорам на долевое участие в строительстве (на 152 168 тыс.руб).

Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

По состоянию на 31.12.2018 года по статье «Прочие оборотные активы» отражены расходы, понесенные в связи с предстоящими работами по строительству объектов капитальных вложений в сумме 44 365 тыс. руб., связанные с освоением земельных участков под строительство, а также расходы по страхованию, отражаемые на счете 97 «Расходы будущих периодов».

Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2018 г. увеличилась по сравнению с началом года на 197 373 тыс. руб. Увеличение произошло за счет 1) +14 943 тыс.руб. задолженность поставщикам и подрядчикам, 2) +240 936 тыс.руб. переданных квартир дольщикам по жилому дому Павловский тракт,299.

Финансовый результат будет отражен в 1 квартале 2019, т.к. передано квартир только 71,3%.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»

По состоянию на 31.12.2018г. организацией созданы оценочные обязательства на сумму 50 410 тыс. руб., в том числе:

Наименование показателя	Остаток на конец периода
<i>резерв предвиденных расходов</i>	30 292 тыс. руб.
<i>резерв на оплату отпусков</i>	810 тыс. руб.
<i>резерв по сомнительным долгам</i>	19 308 тыс. руб.

Резерв сомнительных долгов создан по сумме задолженности следующих контрагентов:

Наименование контрагента	Сумма резерва по сомнительным долгам на 31.12.2018г., тыс.руб.
ООО ПСО «Алтай»	313
Байпулатов М.А.	9048
ООО «Капстрой»	2731
ООО «ГраНИД»	4373
Зернобанк	662
ЖСК №166	519
ООО «Страховая компания КОМЕСТРА»	490
ЗАО СП «Алтайстрой»	500
ООО ПСИП «Сиادا»	655
ГСК «Ускова,9»	17
Итого	19308

Кроме того, в отношении акционерного общества «Барнаулкапстрой» по состоянию на 31.12.2018 г. имеются судебные споры.

Денежные средства, возможные к взысканию по решению судов общей юрисдикции, подлежат взысканию в регрессном порядке с подрядных организаций, поскольку иски потребителей заявлены в отношении качества построенных объектов недвижимости и нарушения сроков строительства.

Оценочные обязательства в отношении неоконченных судебных споров предприятием не формировались, т.к. оценить вероятность и величину уменьшения экономических выгод не представляется возможным.

На 31.12.2018г. сформирован резерв предвиденных расходов в сумме 30 292 тыс.руб., он создан преимущественно в отношении строительства индивидуальных жилых домов в поселке «Радужный Спутник».

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 31.12.2018 г. сумма обязательств составила 306 266 тыс. руб.

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 31.12.2017г. АО СЗ «БКС» договоров долевого участия в строительстве на сумму 819 582 тыс. руб.

В 2018 году АО СЗ «БКС» совместно со СБЕРБАНКОМ РОССИИ запустили проект, с использованием счетов эскроу по строительству многоквартирного дома с объектами общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Барнаул, ул.Парковая,71. Заключенные договора долевого участия учитываются в обычном порядке, всего на сумму 24 967 тыс.руб. Оплаченные денежные средства участниками строительства зачисляются на индивидуальные счета эскроу, открытые в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» и находятся там до окончания строительства. В бухгалтерском учете такие средства учитываются на забалансовом счете 009.01 «средства участников долевого строительства на счетах эскроу».

Отчет о финансовых результатах*Строка 2110 «Выручка»*

За период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года получено доходов от реализации – 286 801 тыс. руб., в том числе:

Наименование доходов по видам деятельности	Тыс.руб.	В % от объема
Экономия по строительству и оказание услуг по строительному контролю	104 300	36,4
Сдача в аренду помещений	9 014	3,1
Реализация товаров	165 779	57,8
Прочие	7 707	2,7

Строка 2120 «Себестоимость продаж»

Всего себестоимость проданных товаров (работ, услуг) за 2018 год составила 259 516 тыс. руб. , в том числе:

Структура себестоимости	Расходы (тыс.руб)
Стоимость реализованных товаров	177 678

Расходы по счету 25 «по содержанию нежилых помещений»	12 909
Расходы по счету 26 «общехозяйственные расходы»	64 721
Прочие	4 208
Итого	259 516

Строка 2210 «Коммерческие расходы»

По данной строке отражены расходы, связанные с регистрацией права собственности и предпродажной подготовкой готовых квартир, предназначенных для реализации гражданам и др. расходы в сумме 4 809 тыс. руб.

Строка 2320 «Проценты к получению»

Проценты к получению за 2018 год составили 512 тыс. руб.

Строка 2340 «Прочие доходы»

Прочие доходы за 2018 год составили 40 875 тыс. руб., в том числе:

- списание на прочие доходы резерва по сомнительным долгам (в части оплаченных долгов контрагентов) – 10 923 тыс.руб.;
- неустойки компенсированные подрядчиками по вине которых были предъявлены претензии – 4 376 тыс.руб.
- списание кредиторской задолженности – 52 тыс.руб.;
- прочие доходы по передаче имущественных прав – 17 779 тыс.руб.;
- доходы от реализации основных средств – 7 119 тыс.руб.;
- прочие доходы – 626 тыс.руб.

Строка 2350 «Прочие расходы»

Прочие расходы в 2018 году составили 44 693 тыс. руб., в том числе:

- расходы по созданию резерва сомнительных расходов- 1 775 тыс.руб.;
- неустойки, штрафы, судебные издержки – 10 971 тыс.руб.;
- налог на имущество – 3581 тыс.руб.;
- дополнительные работы по сданным объектам – 3030 тыс.руб.;
- госпошлина- 2002 тыс.руб.;
- списание безнадежной дебиторской задолженности – 82 тыс.руб.;
- расходы по предоставлению банковских услуг- 871 тыс.руб.;
- расходы социального характера – 1394 тыс.руб.;
- прочие расходы – 1 004 тыс.руб.;
- остаточная стоимость реализованного основного средства – 8159 тыс.руб.,
- прочие расходы по передаче имущественных прав- 10 463 тыс.руб.

Прибыль до налогообложения составила 3 237 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил 704 тыс.руб.

Изменение налоговых обязательств уменьшает прибыль на 1224 тыс.руб.

Изменение налоговых активов увеличивает прибыль на 366 тыс.руб.

Итого, чистая прибыль Общества за 2018 год - 1675 тыс. руб.

Информация о заинтересованности в совершении обществом сделки

В соответствии с уставом АО СЗ «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).

С 10.01.2017г. по 10.02.2017г. согласно протоколу № 25 заседания Совета директоров от 30.12.2016г. руководство Обществом осуществлялось временно исполняющим обязанности генерального директора Жеребцовым А.С. .

С 13.02.2017г. на основании трудового договора от 13.02.2017г., заключенного согласно протоколу №25 заседания Совета директоров от 10.02.2017 г., руководство Обществом осуществляется генеральным директором Каркошкиным Д.В.

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

В 2018 году сделки со связанными сторонами и сделки с заинтересованностью Обществом не заключались.

Трудовые ресурсы

Среднесписочная численность работников акционерного общества специализированный застройщик «Барнаулкапстрой» в 2018 году составила 68 человек.


Среднемесячная заработная плата 1 работающего составила 41 253,95 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.

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.

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «Барнаулкапстрой» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

ВРИО генерального директора
Главный бухгалтер



Жеребцов А.С.
Кротова Е.В.