АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ЭКСПЕРТ»

ОФИС: г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402 ТЕЛ.: (423) 242-78-08, ТЕЛ./ФАКС: (423) 242-91-78
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10-402 web site: http://www.afexpert.ru e-mail: office@afexpert.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

за 2018 год

г. Владивосток 2019 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам
Акционерного общества
«Корпорация развития
жилищного строительства»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Корпорация развития жилищного строительства» (АО «Корпорация развития жилищного строительства»), ОГРН 1132540006675, место регистрации: 692806, Приморский край, город Большой Камень, улица Аллея Труда, дом 35А, место нахождения: 690091, Приморский край, город Владивосток, улица Прапорщика Комарова, дом 45 корпус А, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2018 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2018 г.;
  - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2018 г.;
  - отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2018 г.;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Корпорация развития жилищного строительства» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и Наблюдательного совета аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Наблюдательный совет Акционерного общества «Корпорация развития жилищного строительства» несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Директор Е.Ю. Тарасова

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»,
ОГРН 1022501285894,
690106, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402.
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206005985

«27» марта 2019 года

Всего сброшюровано 59 листов

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"**	по ОКПО	27873325		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2540193110		
Вид экономической деятельности **Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества**	по ОКВЭД	64.92.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Собственность субъектов Российской Федерации**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	13	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

690091, Приморский край, Владивосток г, Прапорщика Комарова ул, дом № 45, корпус А

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	57 151	22 131	4
	в том числе:				
2.1	основные средства	1151	1 449	2 025	-
2.2	незавершенное строительство	1152	55 702	17 136	-
	авансы, выданные на строительство	1153	-	2 970	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	40 466	57 827	93 277
	в том числе:				
	займы по ипотечному жилищному кредитованию	1171	40 466	57 827	93 036
	Отложенные налоговые активы	1180	5 822	6 837	7 048
	Прочие внеоборотные активы	1190	232	290	124
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		232	290	124
	Итого по разделу I	1100	103 671	87 084	100 453
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	29	8 038	16 726
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	6	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	3 874	12 056	2 737
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	162 410	25 278	20 995
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	731 959	325 226	332 830
	Прочие оборотные активы	1260	46	87	67
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		46	87	67
	Итого по разделу II	1200	898 318	370 690	373 355
	БАЛАНС	1600	1 001 988	457 774	473 807

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	620 000	470 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства, полученные от акционера до регистрации уставного капитала	1330	405 000	-	320 000
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(32 870)	(20 986)	(21 129)
	Итого по разделу III	1300	992 130	449 014	448 871
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	7 170	6 495	23 658
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	2 689	2 265	1 279
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 858	8 761	24 936
	БАЛАНС	1700	1 001 988	457 774	473 807

Руководитель _____ (подпись)

Кравцов Александр Александрович
(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: **Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"**	по ОКПО	27873325		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2540193110		
Вид экономической деятельности: **Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества**	по ОКВЭД	64.92.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Акционерное общество / Собственность субъектов Российской Федерации**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	13	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	14 716	12 082
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	14 716	12 082
6	Коммерческие расходы	2210	-	(1 353)
6	Управленческие расходы	2220	(31 529)	(38 906)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(16 813)	(28 177)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	24 148	28 014
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	18 516	12 190
	в том числе: доходы, связанные с реализацией жилых помещений	2341	6 970	9 250
	Прочие расходы	2350	(35 722)	(11 471)
	в том числе: расходы, связанные с реализацией жилых помещений	2351	8 728	8 725
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9 871)	556
	Текущий налог на прибыль	2410	(996)	(198)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 985)	(298)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 015)	(211)
	Прочее	2460	(1)	(4)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(11 883)	143

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(11 883)	143
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(0,0230)	0,0003
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Кравцов Александр Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710003		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"	по ОКПО	27873325		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2540193110		
Вид экономической деятельности: Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества	по ОКВЭД	64.92.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Акционерное общество / Собственность субъектов Российской Федерации	по ОКОПФ / ОКФС	12267	13	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	150 000	320 000	-	-	(21 129)	448 871
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	320 000	-	-	-	143	320 143
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	143	143
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	320 000	-	-	X	X	320 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	(320 000)	-	-	-	(320 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	(320 000)	-	X	-	(320 000)
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	470 000	-	-	-	(20 986)	449 014
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	150 000	405 000	-	-	-	555 000
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	150 000	405 000	-	X	X	555 000
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(11 883)	(11 883)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(11 883)	(11 883)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	620 000	405 000	-	-	(32 870)	992 130

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	992 130	449 014	448 871

Руководитель _____ Кравцов Александр Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.

			Коды		
		Форма по ОКУД	0710004		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация	Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"	по ОКПО	27873325		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2540193110		
Вид экономической деятельности	Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества	по ОКВЭД	64.92.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Акционерное общество	/ Собственность субъектов Российской Федерации	по ОКОПФ / ОКФС	12267	13	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	10 584	11 369
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 305	8 456
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	4 279	2 913
Платежи - всего	4120	(51 157)	(47 958)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 129)	(9 730)
в связи с оплатой труда работников	4122	(29 999)	(28 459)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(921)	(581)
страховые взносы	4125	(5 774)	(5 841)
прочие платежи	4129	(2 334)	(3 347)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(40 573)	(36 589)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	284 956	72 222
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	247 066	34 911
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	30 770	35 011
от продажи жилых помещений	4215	7 120	2 300
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(392 650)	(43 237)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(17 810)	(35 706)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(374 840)	(7 531)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(107 694)	28 985

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	555 000	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	555 000	-
от выпуска облигаций, вескелей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	555 000	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	406 733	(7 604)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	325 226	332 830
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	731 959	325 226
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель (подпись)

Кравцов Александр Александрович
(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

Отчет о целевом использовании средств

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710006		
	Дата (год, месяц, число)	2018	12	31
Организация: **Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"**	по ОКПО	27873325		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2540193110		
Вид экономической деятельности: **Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества**	по ОКВЭД	64.92.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Акционерное общество / Собственность субъектов Российской Федерации**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	13	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Кравцов Александр Александрович** (расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2017 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2017 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2017 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2017 г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) Кравцов Александр Александрович (расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018 г.	2 131	(106)	100	-	-	(676)	-	-	2 231	(782)
	5210	за 2017 г.	47	(43)	2 084	-	-	(62)	-	-	2 131	(106)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2018 г.	2 004	(54)	-	-	-	(650)	-	-	2 004	(704)
	5211	за 2017 г.	-	-	2 004	-	-	(54)	-	-	2 004	(54)
Офисное оборудование	5202	за 2018 г.	127	(52)	100	-	-	(26)	-	-	227	(78)
	5212	за 2017 г.	47	(43)	80	-	-	(8)	-	-	127	(52)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018 г.	20 106	38 665	(2 970)	(100)	55 702
	5250	за 2017 г.	-	23 829	(1 639)	(2 084)	20 106
в том числе: МИКРОРАЙОН "СОЛНЕЧНЫЙ" БОЛЬШОЙ КАМЕНЬ	5241	за 2018 г.	17 136	38 566	-	-	55 702
	5251	за 2017 г.	-	17 136	-	-	17 136
системный блок Core i5/8GB/DDR4/240Gb/SSD/DVD-RW/Trin500W	5242	за 2018 г.	-	100	-	100	-
	5252	за 2017 г.	-	-	-	-	-
МИКРОРАЙОН 6-Й	5243	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2017 г.	-	477	477	-	-
МИКРОРАЙОН ПАРКОВЫЙ	5244	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2017 г.	-	201	201	-	-
РАСПРЕДЕЛЯЕМЫЕ РАСХОДЫ	5245	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2017 г.	-	961	961	-	-
МФУ Canon iR ADVANCE C3520i (A3, 20ppm) (WSJ05825, 10216120/120717/00443663/5	5246	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2017 г.	-	80	-	80	-
преобразователь изображения пирометрический (Тепловизор) NECG 120	5247	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2017 г.	-	999	-	999	-
Расходомер жидкости без врезки в трубопровод, ультразвуковой Portaflow 330	5248	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2017 г.	-	506	-	506	-
Анализатор качества электроэнергии Fluke 435	5249	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2017 г.	-	499	-	499	-
Авансы, выданные на строительство основного средства		за 2018 г.	2 970	-	2 970	-	-
		за 2017 г.	-	2 970	-	-	2 970

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

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	96 067	87 528	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кравцов Александр Александрович

(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2018 г.	57 827	-	-	17 361	-	-	-	40 466	-
	5311	за 2017 г.	93 277	-	1 411	36 861	-	-	-	57 827	-
в том числе: Ипотечные займы	5302	за 2018 г.	57 827	-	-	17 361	-	-	-	40 466	-
	5312	за 2017 г.	93 036	-	1 411	36 620	-	-	-	57 827	-
Прочие займы выданные	5303	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2017 г.	240	-	-	240	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018 г.	25 278	-	490 990	353 858	-	-	-	162 410	-
	5315	за 2017 г.	20 995	-	236 786	232 503	-	-	-	25 278	-
в том числе: Займы сотрудникам	5306	за 2018 г.	-	-	250	250	-	-	-	-	-
	5316	за 2017 г.	4 500	-	120	4 620	-	-	-	-	-
Размещение денежных средств на депозитах	5307	за 2018 г.	1 000	-	152 200	115 900	-	-	-	37 300	-
	5317	за 2017 г.	1 060	-	93 600	93 660	-	-	-	1 000	-
Прочие займы выданные	5308	за 2018 г.	11 836	-	-	5 113	-	-	-	6 722	-
	5318	за 2017 г.	15 435	-	5 983	5 982	-	-	-	11 836	-
Ипотечные займы	5309	за 2018 г.	12 442	-	338 540	232 595	-	-	-	118 387	-
	5319	за 2017 г.	-	-	137 083	124 641	-	-	-	12 442	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2018 г.	83 105	-	490 990	371 219	-	-	-	202 876	-
	5310	за 2017 г.	114 272	-	238 197	269 364	-	-	-	83 105	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кравцов Александр Александрович

(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло: себе-стоимость	выбыло: резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2018 г.	8 038	-	2 216	(10 225)	-	-	X	29	-
	5420	за 2017 г.	16 726	-	5 749	(14 437)	-	-	X	8 038	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018 г.	43	-	1 483	(1 497)	-	-	-	29	-
	5421	за 2017 г.	6	-	4 396	(4 359)	-	-	2 584	43	-
Готовая продукция	5402	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018 г.	7 995	-	-	(7 995)	-	-	-	-	-
	5423	за 2017 г.	16 720	-	-	(8 725)	-	-	-	7 995	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018 г.	-	-	733	(733)	-	-	-	-	-
	5426	за 2017 г.	-	-	1 353	(1 353)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по догсвору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кравцов Александр Александрович

(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018 г.	12 323	(267)	5 975	5 936	(8 406)	-	-	-	X	X	-	-
	5530	за 2017 г.	2 995	(258)	11 962	1 431	(4 064)	-	(7)	-	-	-	15 828	(11 954)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018 г.	2 116	(12)	-	-	(2 104)	-	-	-	-	-	12 323	(267)
	5531	за 2017 г.	5	-	3 109	-	(998)	-	-	-	-	-	12	(12)
Авансы выданные	5512	за 2018 г.	3 846	-	526	-	(3 776)	-	-	-	-	-	2 116	(12)
	5532	за 2017 г.	379	-	3 819	-	(352)	-	-	-	-	-	596	-
Прочая	5513	за 2018 г.	6 361	(255)	5 449	5 936	(2 526)	-	-	-	-	-	3 846	-
	5533	за 2017 г.	2 610	(258)	5 034	1 431	(2 715)	-	(7)	-	-	-	15 220	(11 942)
	5514	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 361	(255)
	5534	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2018 г.	12 323	(267)	5 975	5 936	(8 406)	-	-	-	X	X	-	-
	5520	за 2017 г.	2 995	(258)	11 962	1 431	(4 064)	-	(7)	X	X	X	15 828	(11 954)
										X	X	X	12 323	(267)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	11 954	-	411	138	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	12	-	12	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	138	-	399	138	-	-
прочая	5543	11 804	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018 г.	6 495	2 038	-	(1 363)	-	-	X	X	-
	5580	за 2017 г.	23 658	1 574	76	(18 813)	-	-	X	X	-
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018 г.	181	91	-	(6)	-	-	-	-	7 170
	5581	за 2017 г.	16 434	181	-	(16 434)	-	-	-	-	6 495
авансы полученные	5562	за 2018 г.	883	38	-	(849)	-	-	-	-	266
	5582	за 2017 г.	59	871	-	(47)	-	-	-	-	181
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018 г.	349	14	-	(362)	-	-	-	-	72
	5583	за 2017 г.	412	468	3	(534)	-	-	-	-	883
кредиты	5564	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	5584	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	349
займы	5565	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2018 г.	5 082	1 896	-	(146)	-	-	-	-	-
	5586	за 2017 г.	6 753	54	73	(1 798)	-	-	-	-	6 831
	5567	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	5 082
	5587	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2018 г.	6 495	2 038	-	(1 363)	-	X	X	X	-
	5570	за 2017 г.	23 658	1 574	76	(18 813)	-	X	X	X	7 170
								X	X	X	6 495

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель _____ Кравцов Александр Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2019

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Материальные затраты	5610	785	1 736
Расходы на оплату труда	5620	18 074	23 358
Отчисления на социальные нужды	5630	4 412	5 545
Амортизация	5640	16	8
Прочие затраты	5650	8 242	9 612
Итого по элементам	5660	31 529	40 259
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	31 529	40 259

Руководитель

(подпись)

Кравцов Александр Александрович

(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 265	3 334	(2 910)	-	2 689
в том числе:						
Резерв расходов на оплату отпусков	5701	2 265	3 334	(2 910)	-	2 689

Руководитель _____ (подпись) Кравцов Александр Александрович (расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	292 735	192 921	190 312
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кравцов Александр Александрович

(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-

			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2018 г.	5910	-	-	-	-
	за 2017 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2018 г.	5911	-	-	-	-
	за 2017 г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Кравцов Александр Александрович** (расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АО «Корпорация развития жилищного строительства»
за 2018 год

1. Содержание

1. Содержание ... 2
2. Общие сведения ... 3
2.1. Описание Общества ... 3
2.2. Информация о реестродержателе и аудиторе ... 4
2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2018 года ... 5
2.4. Информация о существенных событиях ... 5
3. Учетная политика ... 7
3.1. Основа составления ... 7
3.2. Основные средства и незавершенное строительство ... 7
3.3. Финансовые вложения ... 9
3.4. Материально-производственные запасы ... 9
3.5. Порядок учета расчетов ... 10
3.6. Капитал и резервы ... 11
3.7. Кредиты и займы полученные ... 11
3.8. Расчеты по налогу на прибыль ... 11
3.9. Признание доходов ... 12
3.10. Признание расходов ... 13
3.11. Оценочные обязательства ... 14
3.12. Формирование отчета о движении денежных средств ... 14
3.13. Изменения в учетной политике на 2018 год по сравнению с 2017 годом ... 14
3.14. Изменения в учетной политике на 2019 год ... 14
5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса ... 15
5.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса) ... 15
5.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240Бухгалтерского Баланса) ... 15
5.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса) ... 16
5.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса) ... 16
5.5 Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса): ... 17
5.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса): ... 17
5.7. Распределение прибыли ... 17
5.8. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса) ... 18
5.9. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса) ... 18
5.10. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса) ... 18
5.11. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса) ... 19
6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах ... 19
6.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах) ... 19
6.2. Расходы по обычным видам деятельности ... 20
6.2.2. Состав управленческих расходов (статья 2220 Отчета о финансовых результатах) ... 20
6.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах) ... 20
6.3.1. Проценты к получению (статья 2320 Отчета о финансовых результатах) ... 20
6.3.2. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах) ... 20
6.3.3. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах) ... 21
6.4. Расходы по налогу на прибыль (статьи 2410, 2421, 2430, 2450, 2460 Отчета о финансовых результатах) ... 21
6.5. Прибыль(убыток) на акцию (статьи 2900, 2910 Отчета о финансовых результатах) ... 22
7. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств ... 23
7.1. Состав прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств) ... 23
7.2. Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств) ... 23
8. Расчеты со связанными сторонами ... 24
8.1. Перечень связанных сторон ... 24
9. Информация о рисках хозяйственной деятельности ... 24
10. Условные обязательства, условные активы, обеспечения ... 26
10.1. Обеспечения обязательств и платежей ... 26
10.2. Существующие и потенциальные иски ... 26
11. События после отчетной даты ... 26
712. Непрерывность деятельности ... 27

2. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО "Корпорация развития жилищного строительства" (далее – Общество) за 2019 год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование Общества:

На русском языке – Акционерное общество «Корпорация развития жилищного строительства».

Сокращенное наименование Общества:

На русском языке – АО «Корпорация развития жилищного строительства».

Сведения о государственной регистрации Общества:

Дата государственной регистрации: 28.06.2013 г.

Номер свидетельства о государственной регистрации: серия 25 № 003890208;

Орган, осуществивший государственную регистрацию: ИФНС России по Фрунзенскому району г.Владивостока.

Основной государственный регистрационный номер: 1132540006675

АО «Корпорация развития жилищного строительства» (далее – Общество) создано в соответствии с распоряжением Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края № 221-ри от 30.04.2013 г. путем реорганизации ОАО «Наш дом-Приморье» в форме выделения из него ОАО «Приморское ипотечное агентство» и ОАО «Корпорация развития Приморского края».

08 июня 2016 года на основании Распоряжения Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края №175-ри от 27.05.2106 года АО «Приморское ипотечное агентство» было переименовано в АО «Корпорация развития жилищного строительства».

Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

2540193110

Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

64.92.3 «Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества»

Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

Место нахождения: 690003, Приморский край, г.Большой Камень, ул. Аллея Труда, д. 35а
Почтовый адрес: 692806, Приморский край, г. Большой Камень, ул. Аллея Труда, 35А.
Тел.: +7(423) 260-72-10, 260-72-12, 8 (800) 250-72-10
Адрес электронной почты: info@krzhs.ru
Адрес официального сайта в сети Интернет: www.кржс.рф

По состоянию на 31.12.2018 года Общество имеет в составе Обособленное подразделение АО «Корпорация развития жилищного строительства». Место нахождения: 690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Прапорщика Комарова, д. 45А.

Единственным акционером (100% акций) Общества является Приморский край. Полномочия собственника осуществляет Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2018 года составила 25 человек (на 31 декабря 2017 года – 26 человек).

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- организация и развитие ипотечного жилищного кредитования на территории Приморского края;
- участие в реализации государственных программ Приморского края по обеспечению отдельных категорий граждан жильем и предоставлению им ипотечных жилищных кредитов на специальных условиях;
- обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой;
- приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой;
- приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение закладных;
- привлечение кредитов (займов) в целях обеспечения осуществления деятельности Общества как ипотечного агента, в том числе, в связи с приобретением требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой;
- содействие развитию жилищного строительства в Приморском крае;
- оказание консультационных, включая правовые услуги по вопросам ипотечного кредитования;
- строительство жилой и нежилой недвижимости;
- участие в проектах жилищного строительства на территории Приморского края, реализуемых органами государственной власти и местного самоуправления, негосударственными участниками;
- участие в формировании и развитии жилищного фонда коммерческого и социального использования на территории Приморского края;
- иные не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, связанные с достижением предусмотренных Уставом целей.

2.2. Информация о реестродержателе и аудиторе

Реестр акционеров Общества ведет Владивостокский филиал Закрытого акционерного общества «Регистраторское общество «СТАТУС»,

- Место нахождения (почтовый адрес): 690091, г. Владивосток, ул. Пограничная, д. 6
- Телефон: (423) 222-45-18
- Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № №10-000-1-00304
- Дата выдачи лицензии: 12.03.2004 года
- Срок действия лицензии: без ограничения срока действия
- Орган, выдавший лицензию: ФСФР России

Аудитором Общества является:

- Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»
- Место нахождения: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, д 10, офис. 402
- ИНН: 2536047685
- Телефон: (423)2429-178
- Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов: Член Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская ассоциация Содружество»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11206005985

2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2018 года

1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

2. Наблюдательный совет Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров Общества.

В состав Наблюдательного совета Общества входят:

1. Добрынин Евгений Александрович - председатель Наблюдательного совета
2. Набойченко Наталья Борисовна
3. Пламадяла Сергей Викторович
4. Макухин Андрей Геннадьевич
5. Храпатый Максим Викторович.

3. Исполнительным органом Общества является генеральный директор – единоличный исполнительный орган.

Полномочия генерального директора Общества в 2018 году исполнял Чернявский Роман Владимирович.

Генеральному директору выплачивается ежемесячная заработная плата в соответствии с условиями трудового договора.

С 06.03.2019 года на основании протокола заседания Наблюдательного совета Общества от 05.03.2049 № 3 полномочия генерального директора исполняет Кравцов Александр Александрович.

4. Для осуществления контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Общества Наблюдательным Советом АО «КРЖС» избирается ревизор Общества.

Ревизором Общества на основании Протокола заседания Наблюдательного совета Общества от 27.06.2018 г. № 3 была избрана Митяева Ольга Олеговна, главный менеджер отдела заключения и сопровождения ипотечных сделок АО «КРЖС».

2.4. Информация о существенных событиях

В 2018 году крупные сделки и сделки с заинтересованностью Обществом не заключались.

10 августа 2018 года подписано Соглашение о расторжении кредитного договора № 01-001/КЛ-17 на открытие кредитной линии (с лимитом выдачи) от 22.02.2017 г. с ПАО АКБ «Российский капитал».

В апреле 2018 года получено разрешение на строительство № 25-RU25303000-118-2018-МВР от Минвостокразвития по объекту: «Группа жилых домов № 1,2,3,4 в микрорайоне «Солнечный» в г. Большой Камень».

Получено положительное заключение КГАУ «Примгосэкспертиза» № 25-1-1-3-0012-18 по проектной документации и результатам инженерных изысканий на строительство объекта: «Группа жилых домов № 1,2,3,4 в микрорайоне «Солнечный» в г. Большой Камень».

Заключены договор об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 13.08.2018 г. и договор купли-продажи акций дополнительной эмиссии АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 13.08.2018 г. на предоставление бюджетных инвестиции в размере 150 000 000 рублей в целях обеспечения финансирования выдачи и рефинансирования ипотечных займов гражданам.

09.10.2018 г. внесены изменения в учредительные документы Общества об увеличении уставного капитала на 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей.

23.07.2018г. было заключено Соглашение между АО «ДОМ.РФ», Администрацией Приморского края и АО «КРЖС». Предметом Соглашения является сотрудничество Сторон на территории Приморского края по реализации «пилотного» проекта АО «ДОМ.РФ», имеющего целью снижение процентной ставки по ипотечным займам, предоставленным на приобретение (строительство) объектов недвижимости на вторичном и на первичном рынке (строящееся жилье) Партнером (АО «КРЖС»).

Постановлением Администрации Приморского края от 30.08.2018 г. № 405-па утвержден Порядок предоставления из краевого бюджета субсидии АО «Корпорация развития жилищного строительства» на финансовое обеспечение (возмещение) затрат, связанных с предоставлением отдельным категориям граждан ипотечных жилищных займов со сниженной процентной ставкой.

С 07 сентября 2018 года Общество приступило к приему заявок в рамках подпрограммы №11 «Доступная ипотека» на 2018-2021 годы государственной программы Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2013-2021 годы», утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 07.12.2012 года № 398-па.

Результаты реализации Подпрограммы в 2018 году – 67 льготных ипотечных займов на сумму в размере 134 054 886 рублей.

Подписано Соглашение от 20.12.2018 г. № 1 о предоставлении из краевого бюджета субсидии Обществу на возмещение затрат, связанных с предоставлением отдельным категориям граждан ипотечных жилищных займов со сниженной процентной ставкой.

Заключены договор об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 28.12.2018 г. и договор купли-продажи акций дополнительной эмиссии АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 28.12.2018 г. на предоставление бюджетных инвестиции в размере 405 000 000 рублей в целях развития жилищного строительства.

29.12.2018 г. бюджетные инвестиции в размере 405 000 тыс. руб. поступили на счет Общества.

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

3.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2018 год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

В составе основных средств отражены оборудование, вычислительная техника, оргтехника, и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг, для управленческих нужд Общества, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

В отношении учета основных средств применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 30 марта 2001 года № 26н и Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Министерства Финансов РФ от 13 октября 2003 № 91н.

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 20% от величины большего срока.

Составные части сложных (составных, многокомпонентных) ОС, например – компьютеров, включающих монитор и системный блок, учитываются как отдельные части рабочего места в связи с их мобильностью и возможностью передачи от одного материально ответственного лица к другому.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Не включаются в фактические затраты на приобретение основных средств общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Переоценка ОС не производится.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия

объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

В течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизационных отчислений не приостанавливается, кроме случаев перевода его на консервацию на срок более трех месяцев, а также в период ремонта, модернизации, достройки, дооборудования или реконструкции объекта, продолжительность которых превышает 12 месяцев.

Годовая сумма амортизационных отчислений рассчитывается исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Срок полезного использования вновь вводимых объектов основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету на основании Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 г. (в редакции от 07 июля 2016 года № 640).

По приобретенным основным средствам, ранее бывшим в эксплуатации, срок полезного использования определяется с учетом документально подтвержденных сроков фактической эксплуатации этих основных средств до приобретения их Обществом.

Основные средства стоимостью не более 40 000 рублей (без НДС) за единицу отражаются в бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоимость таких активов списывается в расходы по мере отпуска их в производство или эксплуатацию и признается материальными расходами.

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Капитальные вложения по приобретению, строительству, модернизации, реконструкции основных средств, а также прочие затраты, связанные с приобретением и монтажом основных средств, учитываются на счете 08 «Капитальные вложения» бухгалтерского учета.

Учет затрат, направленных на строительство группы жилых домов в г. Большой Камень отражается по счету 08.3 в разрезе каждого объекта. К прямым затратам, включаемым в стоимость строительства каждого конкретного объекта относятся:

- стоимость материалов, комплектующих и полуфабрикатов, используемых при строительстве;

- амортизационные отчисления по амортизируемому имуществу, используемому при выполнении строительных работ;
- затраты на перемещение ОС и материалов на строительную площадку и с нее;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения строительных работ, включая любые начисления работникам в денежной и (или) натуральной формах, стимулирующие начисления и надбавки, компенсационные начисления, связанные с режимом работы или условиями труда, премии и единовременные поощрительные начисления, расходы, связанные с содержанием этих работников, предусмотренные нормами законодательства РФ, трудовыми договорами (контрактами);
- расходы на обязательное социальное страхование и расходы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- стоимость затрат на электрическую, тепловую энергии и воду;
- стоимость услуг подрядных и субподрядных организаций.
- затраты на страхование объекта строительства;

- другие затраты, непосредственно связанные с выполнением работ по строительству объектов.

К косвенным затратам относятся затраты, связанные в целом со строительством объектов, которые нельзя отнести к определенному объекту (прочие капитальные затраты). Такие затраты учитываются в группе объектов, как «Распределяемые расходы» и подлежат распределению между объектами строительства пропорционально площади каждого объекта в общей площади в момент ввода объектов в эксплуатацию.

Текущие затраты (затраты заказчика-застройщика) распределяются между объектами строительства по окончанию каждого отчетного года пропорционально прямым затратам на строительство каждого объекта в общей сумме прямых затрат.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода учитываются в составе затрат заказчика-застройщика пропорционально фонду оплаты труда сотрудников подразделения «Дирекции по строительству».

Затраты, направленные на устранение дефектов, выявленных при строительстве указанных объектов учитываются отдельно от строительно-монтажных работ.

3.3. Финансовые вложения

В отношении учета финансовых вложений применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Финансовыми вложениями Общество признает предоставленные физическим лицам займы под залог недвижимого имущества, предоставленные другим организациям займы и т.п., в отношении которых у Общества существует уверенность, что в дальнейшем эти инвестиции будут приносить Обществу экономические выгоды (доход) в форме процентов, дивидендов, прироста их стоимости либо в ином виде.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока погашения или продажи.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, определяется как сумма фактических затрат Общества на приобретение.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.4. Материально-производственные запасы

В отношении учета материально-производственных запасов применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/01), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 9 июня 2001 года № 44н.

В качестве единицы бухгалтерского учета материально-производственных запасов применяется партия.

Материально-производственные запасы (сырье, материалы, товары, готовая продукция) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Формирование фактической себестоимости запасов производится без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способ ФИФО). Оценка материалов, находящихся в запасе (на складе) на конец месяца, производится по фактической себестоимости последних по времени приобретения материалов.

Горюче-смазочные материалы списываются в фактически израсходованном размере на основании путевых листов, составленных по формам, утвержденным Постановлением Госкомстата России от 28.11.1997 N 78.

3.5. Порядок учета расчетов

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В состав резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность по расчетам за реализованные товары, работы, услуги и иные обязательства, не погашенные в сроки, установленные договором и не обеспеченные соответствующими гарантиями. Создание резерва по сомнительным долгам производится по результатам инвентаризации дебиторской задолженности.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником. Такая оценка производится юридическим отделом организации и утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

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

Для целей составления бухгалтерской отчетности:

- выданные авансы капитального характера отражаются в балансе в составе капитальных вложений;

- авансы выданные, отличные от авансов капитального характера, отражаются в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

3.6. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала, резервного капитала и нераспределенной прибыли.

Общество создает резервный фонд, предназначенный для покрытия его убытков, а также на случай отсутствия иных средств для погашения облигаций и выкупа акций Общества. Резервный фонд создается в размере 15% от уставного капитала за счет ежегодных пятипроцентных отчислений от чистой прибыли.

Решение о выплате (объявлении) дивидендов принимается общим собранием акционеров. Источником выплаты дивидендов является прибыль общества после налогообложения (чистая прибыль общества). Чистая прибыль общества определяется по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности общества.

3.7. Кредиты и займы полученные

В отношении учета кредитов и займов применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 года № 107н.

Для целей составления бухгалтерской отчетности заемные средства разделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок обращения (погашения) которых на отчетную дату не превышает 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности. Заемные средства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочной задолженности.

Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов (займов), признаются Обществом прочими расходами того отчетного периода, в котором они были произведены.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств.

3.8. Расчеты по налогу на прибыль

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода (дохода) по налогу

на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств за отчетный период.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

Общество рассчитывает и отражает в бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 19 ноября 2002 года № 114н.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, образовавшихся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательстве Российской Федерации по налогам и сборам.

Отложенные налоговые активы представляют собой ту часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые активы определяются путем применения к сложившимся в отчетном и предыдущих периодах вычитаемым временным разницам ставки по налогу на прибыль, установленной законодательством Российской Федерации по налогам и сборам и действующей на отчетную дату.

Отложенные налоговые обязательства представляют собой ту часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые обязательства определяются путем применения к сложившимся в отчетном и предыдущих периодах налогооблагаемым временным разницам ставки по налогу на прибыль, установленной законодательством Российской Федерации по налогам и сборам и действующей на отчетную дату.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании регистров налогового учета. В бухгалтерском учете отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются свернуто в составе внеоборотных активов или долгосрочных обязательств.

3.9. Признание доходов

Доходы отражаются по методу начисления, то есть по мере оказания услуг независимо от времени оплаты и даты поступления денежных средств, и отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99),утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- проценты по выданным ипотечным договорам займов;

- доходы от реализации услуг по оформлению ипотечного займа;

- доходы от предоставления услуг по Договору об оказании услуг как ипотечного агента;

- доходы от реализации услуг по поиску и привлечению клиентов к заключению договоров страхования;

- доходы от реализации услуг по поиску клиентов и содействие в заключении договоров на оказание услуг по оценке предмета ипотеки.

Остальные доходы являются прочими.
Момент признания доходов:

- доходы по договорам займа – на последний день отчетного периода;
- доходы от реализации услуг – по дате выставления актов приема-передачи оказанных услуг;
- штрафы, пени и иные санкции за нарушение договорных обязательств – по дате признания должником указанных санкций или по дате вступления в силу решения суда, обязывающего должника уплатить определенную сумму санкций;
- прочие доходы – по дате предъявления актов приема-сдачи услуг и иных первичных документов.

3.10. Признание расходов

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года №33н.

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

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода:

- в части, пропорциональной фонду оплаты труда сотрудников подразделения «Управление ипотечного кредитования» в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж.

- в части, пропорциональной фонду оплаты труда сотрудников подразделения «Дирекции по строительству» учитываются в составе капитальных вложений (затрат заказчика-застройщика).

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Момент признания расходов:

- расходы на услуги производственного характера – по дате подписания акта приема-передачи услуг;
- расходы по отпуску материально-производственных запасов в эксплуатацию – по дате первичного документа на передачу;
- расходы, связанные с оплатой труда и прочим выплатам персоналу – по дате фактического начисления расходов;
- расходы в виде сумм налогов, сборов и иных обязательных платежей – по дате начисления;

- общепроизводственные и общехозяйственные расходы, прочие расходы – по дате подписания первичных документов (актов, товарных накладных), если иное не предусмотрено условиями договоров.

3.11. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года № 167н.

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков и вознаграждений работников;

В бухгалтерском балансе данные резервы отражаются в составе оценочных обязательств по строке 1540.

Обоснованность признания и величина начисленного оценочного обязательства (резерва по оценочным обязательствам) подлежат инвентаризации в конце отчетного года, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату.

При признании оценочного обязательства (резерва по оценочному обязательству) в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности либо включается в стоимость актива.

3.12. Формирование отчета о движении денежных средств

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с осуществлением агентских услуг (за исключением оплаты агентского вознаграждения);
- денежные потоки, связанные с поступлением платежей участников программы «Квартира молодой семье» и перечислением их в краевой бюджет;
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

3.13. Изменения в учетной политике на 2018 год по сравнению с 2017 годом

- Дополнение в части порядка распределения общехозяйственных расходов между видами деятельности.

3.14. Изменения в учетной политике на 2019 год

Общество не вносило и не предполагает вносить изменения в учетную политику на 2019 год, которые могут оказать существенное влияние на финансовую отчетность Общества, кроме изменений, предусмотренных законодательством.

5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

5.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2018 г. основные средства Общества (стр. 1150) сформированы в виде:

1. основных средств – в сумме 1 449 тыс.руб. (офисное оборудование, контрольно-измерительные приборы для строительства) (стр.1151)
2. объема капитальных вложений в строительство «Группы жилых девятиэтажных домов 1,2,3,4 в микрорайоне «Солнечный» в г. Большой Камень в размере 55 702 тыс. руб. (стр. 1152)

Переоценка основных средств в 2018 году не проводилась (в 2017 году: не проводилась).

Капитальные вложения (стр. 1152)

Сумма капитальных вложений в строительство «Группы жилых девятиэтажных домов 1,2,3,4 в микрорайоне «Солнечный» в г. Большой Камень изменилась в течение года следующим образом:

в тыс.руб.

Статьи затрат	**31.12.2017**	**31.12.2018**
проектно - сметные работы, инженерные изыскания	8 063,72	27 654,65
СМР общестроительные работы	3 625,01	3 670,39
НДС, входящий в стоимость кап.вложений	252,76	820,99
аренда зем.участка под строительство, гос.пошлина	197,80	788,72
затраты заказчика-застройщика	4 764,56	21 747,98
прочие (подготовка стройпл-ки, ам-я, произв.инв-рь,конс.услуги)	231,71	1 018,97
аванс на госэкспертизу проектной документации	2 969,79	-
Итого капитальные вложения	**17 135,56**	**55 701,71**

5.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса)

Финансовые вложения Общества (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса) представлены следующим образом:

Объем долгосрочных финансовых вложений в виде остатка основного долга по ипотечным жилищным займам, являющимся собственным ипотечным портфелем Общества, составил 40 466 тыс.рублей (стр. 1170).

Объем краткосрочных финансовых вложений Общества составил 162 410 тыс. рублей (стр. 1240), в том числе:

- остаток основного долга по ипотечным жилищным займам, выданным в целях краткосрочной перепродажи в АО «ДОМ.РФ», в размере 114 558 тыс. руб.;

- сумма основного долга по выданным ипотечным займам в части, приходящейся на текущую задолженность, в размере 3 830 тыс.руб.

- займы выданные юридическим и физическим лицам в размере 6 722 тыс.руб.;

- денежные средства, размещенные на депозитах – 37 300 тыс. рублей.

В 2018 году Общество осуществляло размещение свободных денежных средств на депозитах с целью повышения эффективности использования свободных денежных средств.

Виды финансовых вложений	31.12.2018	31.12.2017
Долгосрочные ФВ - собственный портфель ипотечных займов	40 466	57 827
Краткосрочные ФВ – ипотечные займы для краткосрочной перепродажи	118 388	12 442
Краткосрочные ФВ- прочие займы, предоставленные юридическим и физическим лицам	6 722	11 836
Краткосрочные ФВ- депозиты	37 300	1 000
Итого:	**202 876**	**83 105**

5.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

в тыс.руб.

Группа запасов	31.12.2018	31.12.2017
Объекты жилой недвижимости, учитываемые на балансе как товар		7 995
ГСМ	3	2
Стройматериалы	26	41
Итого:	**29**	**8 038**

По состоянию на 31.12.2018г. реализованы все объекты недвижимости (квартиры, дома и земельные участки), приобретенные у АИЖК в 2016 году с дисконтом до 20% от рыночной стоимости объектов с целью их дальнейшей перепродажи.

У Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

5.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
На 31.12.2018			
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	12	12	0
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	596	0	596
Расчеты по налогам и сборам	489	0	489
Проценты по выданным займам	2 185	0	2 185
Прочая дебиторская задолженность	12 546	11 942	604
Итого на 31.12.2018:	**15 828**	**11 954**	**3 874**

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
На 31.12.2017			
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	2 116	12	2104
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	3 846	0	3 846
Расчеты по налогам и сборам	566	0	566
Прочая дебиторская задолженность	5 795	255	5 540
Итого на 31.12.2017:	**12 323**	**267**	**12 056**

Прочая дебиторская задолженность на 31.12.2018 представлена следующими видами расчетов:

Вид задолженности	31.12.2018	31.12.2017
Задолженность по выданным займам:		
ООО «ДВ Монолит» договор займа от 26.08.2016г. (решению АС ПК, вступившее в силу 29.10.2017)	6 090	5 626
ООО «СоцЖилСтрой» договор займа от 26.08.2016г. (мировое соглашение от 17.08.18)	5 714	
Прочие расчеты	742	169
Итого:	**12 546**	**5 795**

В 2018 году не было фактов погашения дебиторской задолженности покупателей и заказчиков путем неденежных расчетов (в 2017 году: не было).

Расходы по начислению резерва по сомнительным долгам в 2018 году составили 11 942 тыс.руб. (в 2017 году: 17 тыс.руб.)

Дебиторская задолженность, списанная в 2018 году за счет резерва, составила 255 тыс.руб. (в 2017 году: 7 тыс.руб.).

Дебиторская задолженность списанная в 2018 году за счет финансового результата, составила 3 тыс.руб. (в 2017 году: 0 тыс.руб.) и отражена в составе прочих расходов (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах).

5.5 Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

тыс.руб.

	31.12.2018	31.12.2017
Денежные средства в кассе	1	2
Денежные средства на банковских счетах	731 958	325 224
Итого:	**731 959**	**325 226**

5.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2018 года уставный капитал составляет 620 000 тысяч рублей и состоит из 620 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1000,00 рублей каждая.

В бухгалтерском балансе в разделе «Капитал и резервы» по строке 1330 "Денежные средства, полученные от акционера до регистрации уставного капитала" отражена сумма бюджетных инвестиций в размере 405 000 тыс.рублей, поступивших 29.12.2018г. на счет Общества из бюджета Приморского края на увеличение уставного капитала на основании распоряжения Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 30.11.2018г. № 243-ри.

По состоянию на 31.12.2018 выполнены следующие процедуры:

заключены Договор об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 28.12.2018 г. и Договор купли-продажи акций дополнительной эмиссии АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 28.12.2018 г. на предоставление бюджетных инвестиции в размере 405 000 000 рублей в целях развития жилищного строительства. Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг 28.12.2018г, государственный регистрационный номер: 1-01-50157-А-004D. Количество ценных бумаг 405 000 обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1000,00 руб.

5.7. Распределение прибыли

По итогам деятельности за 2018 год Обществом получен убыток в размере 11 883 тыс. рублей.

По итогам деятельности Общества за 2017 год согласно Распоряжения департамента земельных и имущественных отношений № 98-ри от 29.06.2018 года Общим собранием

акционеров Общества было принято решение не выплачивать дивиденды, а чистую прибыль в размере 143 000 (сто сорок три тысячи) рублей направить на погашение убытков прошлых лет.

Чистые активы Общества на 31.12.2018г. составили 992 130 тыс.руб. (на 31.12.2017 г. - 449 014 тыс. руб.).

5.8. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Общество расходовало собственные денежные средства на ипотечное жилищное кредитование населения и капитальные вложения в строительство.

В 2017 и 2018 годах Обществом не привлекались заемные и кредитные денежные средства.

5.9. Отложенные налоговые активы (статья 1180 Бухгалтерского баланса)

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по ставке 20% в отношении временных разниц, образовавшихся в результате применения различных правил признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

Создано (списано) отложенных налогов за отчетный год представлено ниже:

в тыс.руб.

Статья	31.12.2017	Создано/ списано	Списано в связи с выбытие актива	31.12.2018
амортизация				
прибыль/убыток прошлых лет				
убытки переносимые на будущее	6 850		996	5 854
Товары отгруженные	338		338	0
Итого отложенные налоговые активы	**7 187**		**1 334**	**5 854**
Амортизация основных средств	14	20	2	32
Товары отгруженные	336		336	0
Разница в оценке запасов				
Итого отложенные налоговые обязательства	**(350)**	**(20)**	**(338)**	**(32)**

В бухгалтерском балансе отражено сальдо отложенных налоговых активов и обязательств по строке 1180.

5.10. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2018	31.12.2017
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	266	181
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	72	883
Расчеты с бюджетом	1	349
Прочая кредиторская задолженность	6 831	5 082
Итого:	**7 170**	**6 495**

За период работы Общества в 2018 году заработная плата выплачивалась в установленные сроки.

Просроченная задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами в отчетном году Обществом не допускалась.

В составе прочей кредиторской задолженности основную долю занимает сумма платежей участников программы «Квартира молодой семье» за декабрь 2018г. – 6 793 тыс.руб.

(за декабрь 2017г. – 4 916 тыс.руб.), подлежащая перечислению в Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края на следующий рабочий день после отчетного месяца. В соответствии с соглашением о передаче прав и обязанностей от 10 июля 2013г. Обществу перешли все права и обязанности ОАО «Наш дом – Приморье» по договору о реализации краевой целевой программы «Квартира молодой семье» на 2002-2010 годы» от 04 августа 2004 года №1/04/797. По состоянию на 31.12.2018 г. Обществом обслуживался 731 участник программы. За 2018 год Общество перечислило в краевой бюджет 63 652,83 тыс. рублей.

5.11. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)

В составе оценочных обязательств отражены резервы предстоящих расходов по текущим обязательствам Общества, которые будут использованы в течение следующего отчетного периода и включают в себя:

в тыс. руб.

Вид резерва	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Резерв по неиспользованным отпускам	2 689	2 265
Итого:	**2 689**	**2 265**

6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

6.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от оказания услуг, выполнения работ (за минусом косвенных налогов) составила:

в тыс.руб

Наименование статей доходов	**2018г.**	**2017г.**
Проценты, начисленные по выданным ипотечным договорам займа	9 436,42	9 611,88
Услуги по привлечению клиентов и по выдаче ипотечных займов за счет ДОМ.РФ	4 831,87	1 971,06
Услуги, оказываемые физическим лицам по сопровождению сделки, по договору оферты (ипотека)	94, 92	319,20
Услуги по поиску клиентов и содействие в заключении договоров на оказание услуг по оценке предмета ипотеки	66,85	60,40
Услуги по поиску клиентов и содействие в заключении договоров страхования	286,19	-
Услуги по поиску и консультированию клиентов для реализации объектов недвижимости, сдача в аренду недвижимости	-	119,48
Итого по строке	**14 716,25**	**12 082,02**

В 2018 году в структуре доходов по основному виду деятельности 64,1% (в 2017г -79,5%) составляет процентный доход по договорам ипотечного займа, около 32,8% (в 2017г.- 16%) составляет выручка от реализации услуги по привлечению клиентов и выдаче ипотечных займов за счет АО ДОМ.РФ.

Выдачи ипотечных займов в 2018 году по август включительно производились в большей части за счет средств АО «ДОМ.РФ» по договору об оказании услуг. Начиная с сентября 2018 года, после получения бюджетных инвестиций в размере 150 млн. рублей, Общество приступило к выдаче ипотечных займов за счет собственных средств.

Сводная информация по ипотечному кредитованию за 2017-2018 годы

период	Объемы выдачи ипотечных займов с баланса КРЖС		Объемы выдачи ипотечных займов с баланса ДОМ.РФ		Объемы рефинансирования закладных	
	количество	Сумма, тыс.руб.	количество	Сумма, тыс.руб.	количество	Сумма, тыс.руб.
2017	66	133 815	141	304 406	77	145 356
2018	162	338 560	261	573 707	118	231 051

6.2. Расходы по обычным видам деятельности

6.2.2. Состав управленческих расходов (статья 2220 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка управленческих расходов представлена в таблице:

в тыс. руб.

Статьи расходов	2018	2017
Затраты на оплату труда	18 074	23 358
Отчисления на социальные нужды	4 412	5 545
Услуги по техническому обслуживанию офисной техники, ПО	461	645
Амортизация основных средств	16	8
Расходы на рекламу	1 122	543
Затраты по аренде	3 109	3 992
Материальные затраты	785	1736
Юридические, нотариальные, регистрационные услуги	1 447	583
Прочие затраты	2 103	2 496
Итого:	**31 529**	**38 906**

В структуре управленческих расходов Общества в 2018 году наибольший удельный вес занимают расходы по оплате труда и страховые взносы – 71,32% (в 2017г. -74,3%), арендные платежи – 9,86% (в 2017г. - 10,3%).

6.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2320, 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)

6.3.1. Проценты к получению (статья 2320 Отчета о финансовых результатах)

в тыс.руб.

Наименование статей расходов	2018	2017
Проценты по размещению денежных средств на депозит	455	363
Проценты на неснижаемый остаток по расчетному счету	20 950	25 050
Проценты за среднедневной остаток на счете	723	63
Проценты по займам выданным (потребительским)	2 020	2 537
Итого по строке	**24 148**	**28 014**

6.3.2. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)

в тыс.руб.

Наименование статей расходов	2018	2017
Надбавка за принятые риски раннего дефолта заемщика при рефинансировании	1 745	1 320
Начисленные пени, компенсации, прочие доходы	6 740	1 620
Субсидия из бюджета на возмещение затрат по программе "Доступная ипотека"	2 502	-
Компенсация упущенной выгоды за счет понижения процентной ставки	559	-
Доходы от продажи жилых помещений	6 970	9 250
Итого по строке	**18 516**	**12 190**

6.3.3. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)

в тыс.руб.

Наименование статей расходов	2018	2017
Госпошлина, взносы в СРО	568	791
Расходы по банковскому обслуживанию	206	208
Расходы, связанные с реализацией жилых помещений	8 728	8 725
Дисконт при рефинансировании закладных	7 215	-
Пеня, списанная с должника по мировому соглашению	6 662	
Резерв по сомнительным долгам	11 942	17
Прочие расходы	401	1 730
Итого по строке	**35 722**	**11 471**

На основании Соглашения от 20.12.2018 г. №1 о предоставлении из краевого бюджета субсидии Обществу на возмещение затрат, связанных с предоставлением отдельным категориям граждан ипотечных жилищных займов со сниженной процентной ставкой перечислена субсидия в размере 2 502 тыс.руб.

Сумма дисконта при рефинансировании закладных по займам с пониженной процентной ставкой в размере 4 445 тыс.руб., полученного за период с 13.12.2018 по 29.12.2018, подлежит возмещению из краевого бюджета, и будет признана в доходах Общества того отчетного периода, в котором подлежит получению.

В связи с высоким риском непогашения задолженности, на основании заключения, выданного юридическим отделом, Руководством Общества принято решение о создании резервов по сомнительным долгам в 2018 году на сумму 11 942 тыс.руб. по следующим долгам:

- ООО «ДВ Монолит» - договор займа б/н от 26.08.2016, решение АС ПК по делу А51-11354/2017, вступившее в силу 29.10.2017г., в сумме 6 089 788,68 рублей;
- ООО «СоцЖилСтрой» - договор займа б/н от 26.08.2016, мировое соглашение, утвержденное АС ПК 17.08.2018г., в сумме 5 714 175,81 рублей;
- ООО ИСГ «Стройинвест» - агентский договор б/н от 29.07.2016г. в сумме 138 189,00 рублей.

6.4. Расходы по налогу на прибыль (статьи 2410, 2421, 2430, 2450, 2460 Отчета о финансовых результатах)

Соотношение величины условного расхода по налогу на прибыль, рассчитанного по действующей налоговой ставке 20%, примененной к величине прибыли до налогообложения, и фактических расходов по налогу на прибыль за 2018 год представлено следующим образом:

в тыс.руб.

Наименование показателя	**Сумма**	
	База	**Налог на прибыль**
Сумма условного дохода по налогу на прибыль	**-9 871**	**-1 974**
Постоянные разницы ПНО	**19 923**	**3 985**
Резервы сомнительных долгов	11 942	2 388
Резерва отпусков	562	112
Списание пени по мировому соглашению	6 663	1 333
Прочие постоянные разницы	756	151
Расходы по налогу на прибыль		
Временные разницы ОНА	**-5 071**	**-1 015**
Убытки переносимые на будущее	-4 980	-996
Амортизация	-83	-17
Прочие временные разницы	-8	-2
Текущий налог на прибыль	**4 980**	**996**

Сравнительные данные за 2017 год представлены ниже:

в тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма	
	База	Налог на прибыль
Сумма условного расхода по налогу на прибыль	**556**	**111**
Постоянные разницы	**1493**	**298**
Резервы сомнительных долгов		
Резерва отпусков		
Списание стоимости капвложений		
Проценты по кредитам и займам		
Прочие постоянные разницы	1493	298
Расходы по налогу на прибыль		
Временные разницы	**-1057**	**-211**
Убытки переносимые на будущее	-990	-198
Амортизация	-75	-15
Прочие временные разницы	8	2
Текущий налог на прибыль	**990**	**198**

6.5. Прибыль (убыток) на акцию (статьи 2900 Отчета о финансовых результатах)

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, которая причитается акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного года. Указанная ниже базовая прибыль (убыток) за год равна чистой прибыли (убытку) (статья 2400 Отчета о прибылях и убытках).

в тыс.руб.

Наименование показателя	2018	2017
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год	(11883)	142
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций	507,500	470,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию, в рублях	**(23,41)**	**0,3**

7. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

7.1. Состав прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств)

В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

в тыс. руб.

Наименование показателя	2018	2017
Поступления от участников КМС (сальдо)	1877	960
Возврат долгов по решению суда	903	
Проценты за средний остаток на расчетных счетах	723	
Прочие поступления	776	1953
Итого:	**4 279**	**2 913**

7.2. Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств)

В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

в тыс. руб.

Наименование показателя	2018	2017
Перечисление прочих налогов	112	160
Перечисление сумм в подотчет	925	1 024
Оплата госпошлины, возвраты	589	
НДС (сальдо)	504	932
Прочие платежи	204	1231
Итого:	**2 334**	**3 347**

7.3. Состав статьи Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (строка 4213 Отчета о движении денежных средств)

в тыс. руб.

Наименование показателя	2018	2017
Поступления от погашения займов (основной долг)	18 752	21 329
Поступления от продажи закладных	225 812	13 582
Субсидия на возмещение дисконта от продажи закладных	2502	
Итого:	**247 066**	**34 911**

7.4 Состав поступлений процентов по долговым финансовым вложениям (строка 4214 Отчета о движении денежных средств)

в тыс. руб.

Наименование показателя	2018	2017
Поступления процентов по выданным займам	9 264	8765
Поступления процентов по депозиту, НСО	21 506	26246
Итого:	**30 770**	**35 011**

8. Расчеты со связанными сторонами

8.1. Перечень связанных сторон

Связанными сторонами Общества являются:

- Приморский край в лице Департамента земельных и имущественных отношений, акционер – операции отсутствуют;
- Добрынин Евгений Александрович, председатель Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют
- Веденев Максим Сергеевич, член Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют;
- Пламадяла Сергей Викторович, член Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют;
- Пархоменко Елена Александровна, член Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют;
- Павленко Сергей Александрович, член Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют;
- Терлецкая Анна Николаевна, член Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют;
- Храпатый Максим Викторович, член Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют;
- Макухин Андрей Геннадьевич, член Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют;
- Набойченко Наталья Борисовна, член Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют.

За отчетный период - 2018 год Общее собрание акционеров Общества не принимало решения о выплате членам Наблюдательного совета за исполнение ими своих обязанностей ни вознаграждения, ни компенсации расходов, связанных с исполнением ими своих функций.

- Чернявский Роман Владимирович, генеральный директор, единоличный исполнительный орган – в соответствии с условиями трудового договора выплачивалась ежемесячная заработная плата. Затраты Общества по оплате труда генерального директора в 2018 году составили 4 769 988 руб., отпускные – 165 355,07 страховые взносы, начисленные в бюджет – 905 611 руб.

9. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- финансовые риски, в т.ч. риски ипотечного кредитования;
- отраслевые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Общества.

Риски ипотечного кредитования

Кредитный риск (риск неплатежа) Общества - сконцентрирован преимущественно в выданных займах, это риск неполучения ожидаемых и прогнозируемых денежных доходов в результате неплатежеспособности заемщика, уплаты долгов по ипотеке несвоевремено или полного невозврата ипотечного займа.

Для снижения риска неплатежа еще на стадии определения условий займа и размера регулярных платежей проводится андеррайтинг заемщика, также используются различные ограничения, такие как расчет отношения месячной суммы платежа заемщика к ежемесячной сумме дохода, приходящегося на каждого члена семьи, которое должно находиться в определенных пределах; расчет отношения суммы кредита к рыночной стоимости залога, и т. д. Залог квартиры в России значительно снижает риск невозврата кредита, но не на 100%. Это связано с действующим в России гражданским законодательством, в соответствии с которым практически невозможно выселить должников из квартиры, если она является их единственным жильем.

Еще одна условная группа рисков: имущественные риски, т.е. риск повреждения или утраты залогового имущества. В целях уменьшения подобных рисков риски повреждения имущества страхуются, таким образом фактические затраты по возврату займа при наступлении страхового случая будет нести не заемщик, а страховая компания. На рынке ипотечного кредитования сложилась практика страховать в обязательном порядке два основных риска: жизнь и здоровье заемщика и риск утраты или повреждения объекта залога.

Риск изменения процентных ставок на ипотечном рынке

Риск изменения процентных ставок сконцентрирован в риске увеличения ключевой ставки ЦБ РФ. В связи с повышением Центральным Банком Российской Федерации ключевой ставки АО «ДОМ.РФ» также увеличивает базовую процентную ставку по всей ипотечной продуктовой линейке, что ведет к снижению спроса на ипотечные продукты.

Общество размещает свободные денежные средства в российских банках. Для управления кредитным риском, связанным с размещением свободных денежных средств, Общество периодически проводит процедуры оценки кредитоспособности банков. Для облегчения такой оценки депозиты преимущественно размещаются в банках, где Общество уже имеет текущий расчетный счет и может легко отслеживать деятельность таких кредитных учреждений, а также в банках, имеющих высокий кредитный рейтинг.

Риск ликвидности.

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

Правовые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, толкование тех или иных положений налогового законодательства может изменяться органами судебной власти. Все это приводит к отсутствию устоявшейся практики толкования и применения неясных положений налогового законодательства, что является причиной большого количества споров между налоговыми органами и налогоплательщиками. Указанные споры в основном решаются в судебном порядке,

при этом правоприменительная практика основывается на принципах государственной целесообразности.

В соответствии с действующим законодательством, налоговые органы вправе проверить деятельность компании за период, не превышающий трех календарных лет, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. Также, в отношении предприятия может проводиться повторная налоговая проверка по решению вышестоящего налогового органа или в случае предоставления налогоплательщиком уточненных налоговых деклараций, в которых указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного.

Все подобные факты приводят к возникновению налоговых рисков, значительно превышающих те, которые являются привычными для организаций в странах с более развитой налоговой системой.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2018 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством является высокой.

10. Условные обязательства, условные активы, обеспечения

10.1. Обеспечения обязательств и платежей

Обеспечения обязательств и платежей, полученные Обществом, включают в себя следующее:

тыс.руб.

Вид обеспечения	Кем выдано обеспечение	За кого выдано обеспечение	31.12.2018	31.12.2017
Залог недвижимого имущества (ипотека)	Заемщики-физические лица	Заемщики-физические лица	271 122	171 308
Залог	ООО «Строймеханизация»	ООО «ДВ Монолит»	21613	21613
Итого:			**292 735**	**192 921**

Обеспечения обязательств и платежей, выданные Обществом, на 31.12.2018г. отсутствуют.

10.2. Существующие и потенциальные иски

По состоянию на 31 декабря 2018 года Общество является стороной в ряде судебных процессов, большинство из которых касаются текущих вопросов в деятельности Общества и риск неблагоприятного решения, по которым не превышает обычного для такого рода деятельности.

По состоянию на 31.12.2018 г. Общество продолжает выступать соответчиком по арбитражному спору с ООО «Востокстройконструкция», сумма спора 27 521 тыс. рублей. Резерв на сумму спора не создавался. В составе кредиторской задолженности данная сумма не отражена.

Общество выступает истцом в деле о взыскании с ООО «ДВ Монолит» задолженности в размере 9 792 001 рубль 61 копейка по договору займа от 19.08.2016 г. (6 700 000 руб.– сумма займа по договору). По состоянию на 31.12.2018 года был привлечен соответчик, наложены обеспечительные меры на имущество, находящееся в залоге на сумму 21 613 000,00 рублей.

Налоговые обязательства Общества за 2016-2018 в целом были исчислены надлежащим образом и полностью отражены в бухгалтерской отчетности. Таким образом, никакие условные обязательства, связанные с результатами налоговой проверки за 2016-2018 годы, в бухгалтерской отчетности не отражены.

11. События после отчетной даты

События после отчетной даты на момент подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

12.Непрерывность деятельности

АО «Корпорация развития жилищного строительства» планирует продолжать свою деятельность непрерывно. Чистые активы положительные.

События, которые могли бы поставить под сомнение применимость допущения непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

АО «Корпорация развития жилищного строительства» намерено продолжать и развивать основные направления своей деятельности и у нее отсутствует намерение ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

Генеральный директор _____ Кравцов А.А.

18.03.2020

М.п.