



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

ОФИС: г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, оф. 402
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, оф. 402

ТЕЛ./ФАКС: +7 (423) 242-91-78, 242-78-08
E-mail: office@afexpert.ru Web-site: <http://www.afexpert.ru>

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
за 2019 год**

г. Владивосток, 2020 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 «КРЖС»), ОГРН 1132540006675, 692806, Приморский край, город Большой Камень, улица Аллея Труда, дом 35А, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2019 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2019 г.;
 - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2019 г.;
 - отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2019 г.;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

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 2019 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 Председателя 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.

Председатель Наблюдательного совета 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 Председателем Наблюдательного совета 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

«24» марта 2020 года

Всего сброшюровано 61 листов

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"	по ОКПО	31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	27873325		
Вид экономической деятельности	Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	2540193110		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Собственность субъектов Российской Федерации	по ОКОПФ / ОКФС	64.92.3		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	13	
Местонахождение (адрес)	692806, Приморский край, Большой Камень г, Аллея Труда ул, д. № 35 А		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Аудиторская фирма "Эксперт"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	2536047685		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1022501285894		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	58 138	57 151	22 131
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	1 388	1 449	2 025
2.2	Строительство объектов основных средств	11502	56 750	55 702	20 106
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	35 970	40 466	57 827
	в том числе:				
	займы по ипотечному кредитованию	1171	35 970	40 466	57 827
	Отложенные налоговые активы	1180	520	5 822	6 837
	Прочие внеоборотные активы	1190	224	232	290
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	224	232	290
	Итого по разделу I	1100	94 852	103 671	87 084
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	29	29	8 038
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 243	-	6
5.1	Дебиторская задолженность	1230	427 489	3 874	12 056
	в том числе:				
	долгосрочная дебиторская задолженность	12301	114 055	-	-

3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 003 365	162 410	25 278
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 171 798	731 959	325 226
	Прочие оборотные активы	1260	51	46	87
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	51	46	87
	Итого по разделу II	1200	8 606 974	898 318	370 690
	БАЛАНС	1600	8 701 825	1 001 988	457 774

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	7 282 074	620 000	470 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства, полученные от акционера до регистрации уставного капитала	1330	1 242 926	405 000	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	79 630	(32 870)	(20 986)
	Итого по разделу III	1300	8 604 630	992 130	449 014
	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	94 814	7 170	6 495
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	2 381	2 689	2 265
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	97 195	9 858	8 761
	БАЛАНС	1700	8 701 825	1 001 988	457 774

Руководитель

(подпись)



(расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация **Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Собственность субъектов Российской Федерации

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
27873325		
2540193110		
64.92.3		
12267		13
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	183 683	14 716
6	Себестоимость продаж	2120	(172 842)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 841	14 716
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(61 246)	(31 529)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(50 405)	(16 813)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	183 414	24 148
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	44 251	18 516
	Прочие расходы	2350	(37 323)	(35 722)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	139 937	(9 871)
	Текущий налог на прибыль	2410	(22 120)	(996)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	566	(3 985)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(5 302)	(1 015)
	Прочее	2460	(16)	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	112 500	(11 883)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	112 500	(11 883)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,039	-0,023
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


Осипов Геннадий
Алексеевич

(расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация	Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"	Форма по ОКУД		Коды	
		Дата (число, месяц, год)		0710004	
		31	12	2019	
		по ОКПО		27873325	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			2540193110	
		Вид экономической деятельности		64.92.3	
		Детальность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества			
		Организационно-правовая форма / форма собственности		12267 13	
Акционерное общество	Собственность субъектов / Российской Федерации	по ОКФС / ОКФС			
		Единица измерения: в тыс. рублей		384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Денежные средства, полученные от акционера до регистрации уставного капитала	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	470 000	-	-	-	(20 986)	449 014
Увеличение капитала - всего:	3210	150 000	405 000	-	-	-	555 000
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	150 000	405 000	-	X	X	555 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(11 883)	(11 883)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(11 883)	(11 883)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

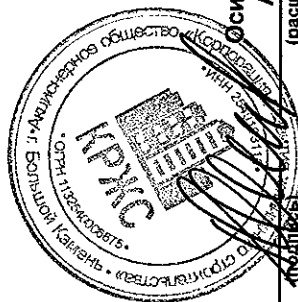
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Денежные средства, полученные от акционера до регистрации уставного капитала	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	620 000	405 000	-	-	(32 870)	992 130
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	6 662 074	1 242 926	-	-	112 500	8 017 500
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	112 500	112 500
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	6 662 074	1 242 926	-	X	X	7 905 000
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	(405 000)	-	-	-	(405 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	(405 000)	-	X	-	(405 000)
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 2019 г.	3300	7 282 074	1 242 926	-	-	79 630	8 604 630

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 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	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	8 604 630	992 130	449 014



Руководитель
Осипов Геннадий
Алексеевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31	12	2019
Вид экономической деятельности Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества		ИНН	27873325		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2	2540193110		
Акционерное общество		по ОКОПФ / ОКФС	64.92.3		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12267	13	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	102 804	10 584
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	790	6 305
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
субсидия на возмещение дисконта от продажи закладных	4114	100 000	-
прочие поступления	4119	2 014	4 279
Платежи - всего	4120	(456 647)	(51 157)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(275 126)	(12 129)
в связи с оплатой труда работников	4122	(44 316)	(35 773)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(6 094)	(921)
оплата третьим лицам за заказчика по договорам подряда	4125	(76 263)	-
НДС	4126	(47 488)	-
прочие платежи	4129	(7 360)	(2 334)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(353 843)	(40 573)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	644 629	284 956
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	480 016	247 066
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	164 613	30 770
от продажи жилых помещений	4215	-	7 120
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(7 350 947)	(392 650)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(979)	(17 810)
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	(7 349 968)	(374 840)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(6 706 318)	(107 694)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 500 000	555 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	7 500 000	555 000
от выпуска облигаций, векселей 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	7 500 000	555 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	439 839	406 733
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	731 959	325 226
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 171 798	731 959
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



16 марта 2020 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация **Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество / **Собственность субъектов Российской Федерации**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710003		
2019	12	31
27873325		
2540193110		
64.92.3		
12267	13	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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



**Осипов Геннадий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчета 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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

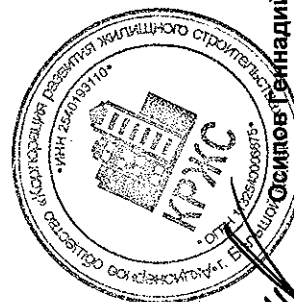
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-

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 2019г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2018г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2018г.	-	-	-	-	-



Руководитель  (подпись)
 Осипов Геннадий Алексеевич
 (расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

2. Основные средства

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

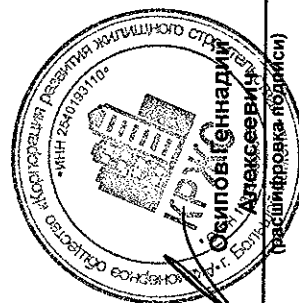
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019г.	55 702	2 348	(219)	(1 081)	56 750
	5250	за 2018г.	20 106	38 665	(2 970)	(100)	55 702
в том числе:							
МИКРОРАЙОН "СОЛНЕЧНЫЙ" БОЛЬШОЙ КАМЕНЬ	5241	за 2019г.	55 702	1 146	219	-	56 627
	5251	за 2018г.	17 136	38 566	-	-	55 702
Камень-Рыболов, ул.Калинина,4 (:1419)	5242	за 2019г.	-	61	-	-	61
	5252	за 2018г.	-	-	-	-	-
Хороль, ул.Городок-5,1д.17 (:652)	5243	за 2019г.	-	61	-	-	61
	5253	за 2018г.	-	-	-	-	-
Яковлевка, ул.Центральная,20 (:5813)	5244	за 2019г.	-	1	-	-	1
	5254	за 2018г.	-	-	-	-	-
Компьютер	5245	за 2019г.	-	166	-	166	-
	5255	за 2018г.	-	-	-	-	-
Алюминиевые конструкции	5246	за 2019г.	-	759	-	759	-
	5256	за 2018г.	-	-	-	-	-
Тумба	5247	за 2019г.	-	49	-	49	-
	5257	за 2018г.	-	-	-	-	-
Стол руководителя (1800)	5248	за 2019г.	-	48	-	48	-
	5258	за 2018г.	-	-	-	-	-
Многоместная секция (ФЛАЙТ 6П, 5 секций, цвет серебристый, подлокотник и каркас металл хром)	5249	за 2019г.	-	59	-	59	-
	5259	за 2018г.	-	-	-	-	-
Авансы, выданные на строительство основного средства		за 2019г.	-	-	-	-	-
		за 2018г.	2 970	-	2 970	-	-
системный блок		за 2019г.	-	-	-	-	-
		за 2018г.	-	100	-	100	-

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	105 069	96 067	-
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

16 марта 2020 г.

3. Финансовые вложения

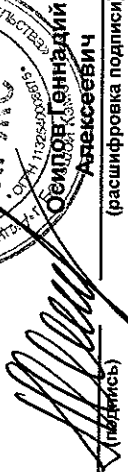
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2019г.	40 466	-	-	4 496	-	-	-	35 970	-
	5311	за 2018г.	57 827	-	-	17 361	-	-	-	40 466	-
в том числе: Ипотечные займы	5302	за 2019г.	40 466	-	-	4 496	-	-	-	35 970	-
	5312	за 2018г.	57 827	-	-	17 361	-	-	-	40 466	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	162 410	-	27 581 162	20 740 207	-	-	-	7 003 365	-
	5315	за 2018г.	25 278	-	490 990	353 858	-	-	-	162 410	-
в том числе: Размещение денежных средств на депозитах	5306	за 2019г.	37 300	-	27 193 894	20 231 194	-	-	-	7 000 000	-
	5316	за 2018г.	1 000	-	152 200	115 900	-	-	-	37 300	-
Прочие займы выданные	5307	за 2019г.	6 722	-	-	6 722	-	-	-	-	-
	5317	за 2018г.	11 836	-	-	5 113	-	-	-	6 722	-
Ипотечные займы	5308	за 2019г.	118 387	-	387 268	502 290	-	-	-	3 365	-
	5318	за 2018г.	12 442	-	338 540	232 595	-	-	-	118 387	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2019г.	202 876	-	27 581 162	20 744 703	-	-	-	7 039 335	-
	5310	за 2018г.	83 105	-	490 990	371 219	-	-	-	202 876	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



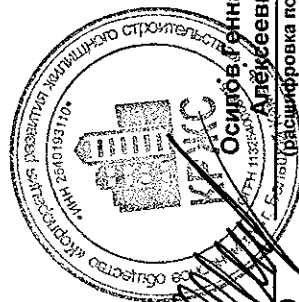
Руководитель  (подпись) **Бендюк Геннадий Алексеевич**
(расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) Осипов Геннадий Александрович
 (расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

0.1. Изменение и движение дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная задолженность по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная задолженность по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
								списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019г.	-	-	114 055	-	-	-	-	-	-	-	114 055	-
	5521	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	-	-	114 055	-	-	-	-	-	-	-	114 055	-
	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	15 828	(11 954)	326 431	-	(17 236)	-	-	-	X	X	325 023	(11 589)
	5530	за 2018г.	12 323	(267)	5 975	5 936	(8 406)	-	-	-	-	-	15 828	(11 954)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019г.	12	(12)	313	-	-	-	-	-	-	-	325	(12)
	5531	за 2018г.	2 116	(12)	-	-	(2 104)	-	-	-	-	-	12	(12)
Авансы выданные	5512	за 2019г.	596	-	77 615	-	(521)	-	-	-	-	-	77 690	-
	5532	за 2018г.	3 846	-	526	-	(3 776)	-	-	-	-	-	596	-
Прочая	5513	за 2019г.	15 220	(11 942)	248 503	-	(16 715)	-	-	-	-	-	247 008	(11 577)
	5533	за 2018г.	6 361	(256)	5 449	5 936	(2 526)	-	-	-	-	-	15 220	(11 942)
	5514	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2019г.	15 828	(11 954)	440 486	-	(17 236)	-	-	X	X	X	439 078	(11 589)
	5520	за 2018г.	12 323	(267)	5 975	5 936	(8 406)	-	-	X	X	X	15 828	(11 954)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

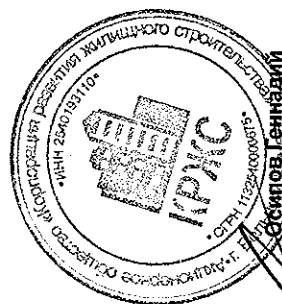
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	11 589	-	11 954	-	411	138
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	12	-	12	-	12	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	138	-	138	-	399	138
прочая	5543	11 439	-	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	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			списание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
кредиты	5552	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	7 170	88 897	1	(1 253)	-	94 815
	5560	за 2018г.	6 495	2 038	-	(1 363)	-	7 170
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	266	3 561	-	(176)	-	3 651
	5581	за 2018г.	181	91	-	(6)	-	266
авансы полученные	5562	за 2019г.	72	6 154	-	(11)	-	6 215
	5582	за 2018г.	883	38	-	(849)	-	72
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	1	15 755	1	(1)	-	15 756
	5583	за 2018г.	349	14	-	(362)	-	1
кредиты	5564	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2019г.	6 831	63 427	-	(1 065)	-	69 193
	5586	за 2018г.	5 082	1 896	-	(146)	-	6 831
	5567	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2019г.	7 170	88 897	1	(1 253)	-	94 815
	5570	за 2018г.	6 495	2 038	-	(1 363)	-	7 170

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



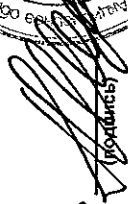
Руководитель 
 (расшифровка подписи) **Александр Александрович**

16 марта 2020 г.

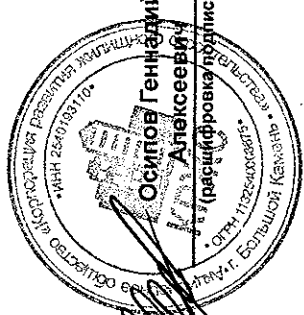
6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	2 253	785
Расходы на оплату труда	5620	36 226	18 074
Отчисления на социальные нужды	5630	8 723	4 412
Амортизация	5640	1 142	16
Прочие затраты	5650	185 744	8 242
Итого по элементам	5660	234 088	31 529
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	234 088	31 529

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

Руководитель  (подпись)

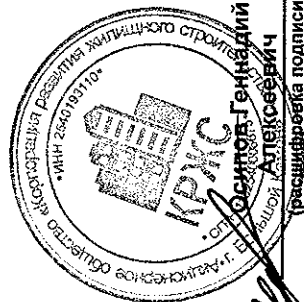
Осипов Геннадий
(расшифровка/подпись)



16 марта 2020 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (214)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 689	6 450	(6 543)	(214)	2 381
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

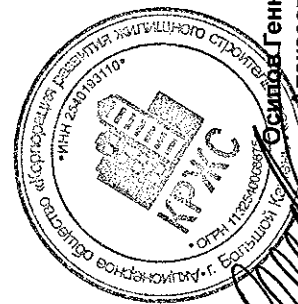


Руководитель (подпись) Осипов Геннадий Александрович (расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	99 307	292 735	192 921
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

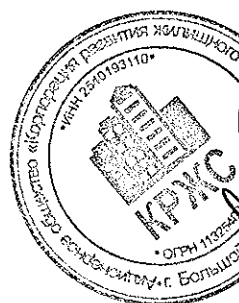


Руководитель Осипов Геннадий Алексеевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2019г.		за 2018г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900				
в том числе:					
на текущие расходы	5901				
на вложения во внеоборотные активы	5905				
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
в том числе:					
	5910				
	5920				
	5911				
	5921				



Руководитель  (подпись) **Семенов Геннадий Алексеевич** (расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АО «Корпорация развития жилищного строительства»
за 2019 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 2019 года	5
2.4. Информация о существенных событиях	6
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	10
3.5. Порядок учета расчетов	10
3.6. Капитал и резервы	11
3.7. Кредиты и займы полученные	12
3.8. Расчеты по налогу на прибыль	12
3.9. Признание доходов	13
3.10. Признание расходов	14
3.11. Оценочные обязательства	14
3.12. Формирование отчета о движении денежных средств	15
3.13. Изменения в учетной политике на 2019 год по сравнению с 2018 годом	15
3.14. Изменения в учетной политике на 2020 год	15
5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса	16
5.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)	16
5.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса)	16
5.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)	17
5.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)	17
5.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):	18
5.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):	18
5.7. Распределение прибыли	19
5.8. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)	19
5.9. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса)	19
5.10. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)	20
5.11. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)	21
6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах	21
6.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)	21
6.2. Расходы по обычным видам деятельности	21
6.2.1 Состав себестоимости	21
6.2.2. Состав управленческих расходов (статья 2220 Отчета о финансовых результатах)	21
6.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)	21
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)	22
6.3.3. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)	22
6.4. Расходы по налогу на прибыль (статьи 2410, 2421, 2430, 2450, 2460 Отчета о финансовых результатах)	23
6.5. Прибыль(убыток) на акцию (статьи 2900, 2910 Отчета о финансовых результатах)	23
7. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств	24
7.1. Состав прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств)	24
7.2. Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств)	24
8. Расчеты со связанными сторонами	25
8.1. Перечень связанных сторон	25
9. Информация о рисках хозяйственной деятельности	26
10. Условные обязательства, условные активы, обеспечения	27
10.1. Обеспечения обязательств и платежей	27
10.2. Существующие и потенциальные иски	27
11. События после отчетной даты	28
12. Непрерывность деятельности	28

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 31.12.2019 года Общество имеет в составе Обособленное подразделение АО «Корпорация развития жилищного строительства». Место нахождения: 690091, Приморский край, г. Владивосток, Краснознаменный пер., д. 5В.

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 2019 года составила 25 человек (на 31 декабря 2018 года – 25 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 зкладных;
- 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 2019 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. Блоцкий Виталий Иосифович - председатель Наблюдательного совета
2. Набойченко Наталья Борисовна
3. Пламадяла Сергей Викторович
4. Котляров Александр Александрович
5. Храпатый Максим Викторович.

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

Полномочия генерального директора Общества в 2019 году исполняли:

- с 01.01.2019 по 05.03.2019 - Чернявский Роман Владимирович;
- с 06.03.2019 по 09.04.2019 - Кравцов Александр Александрович;
- с 10.04.2019 по 07.05.2019- Коптева Оксана Владимировна;
- с 08.05.2019 по н.в. – Осипов Геннадий Алексеевич.

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

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

Ревизорами Общества на основании протокола заседания Наблюдательного совета Общества от 27.06.2019 г. № 12 были избраны:

1. Митяева Ольга Олеговна, главный менеджер отдела заключения и сопровождения ипотечных сделок АО «КРЖС»
2. Урюпина Виктория Владимировна, старший менеджер отдела заключения и сопровождения ипотечных сделок АО «КРЖС»

3. Акуленко Анна Сергеевна, менеджер отдела продаж ипотечных продуктов АО «КРЖС».

2.4. Информация о существенных событиях

В 2019 году Обществом заключены следующие крупные сделки и сделки с заинтересованностью:

1. Крупная сделка, в совершении которой имеется заинтересованность на выполнение работ по завершению строительства и ввод в эксплуатацию объекта «Жилой дом с инфраструктурой в районе ул. Грибоедова, 46 в г. Владивостоке» с ценой договора 324 336 542 (триста двадцать четыре миллиона триста тридцать шесть тысяч пятьсот сорок два) рубля 21 копейка», заключенная с КППК «Приморкрайстрой». (Договор № 2019/03-11 от 25 марта 2019 года).

2. Крупная сделка, заключенная путем проведения электронного аукциона – заключение договора на проектирование и строительство объекта: «Многоквартирные жилые дома в микрорайоне «Солнечный» в г. Большой Камень» для работников судостроительного комплекса «Звезда» с начальной максимальной ценой контракта 2 524 175 480 (два миллиарда пятьсот двадцать четыре миллиона сто семьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят) рублей 00 копеек с ООО «Вива». (Контракт № 2020500000119000002001 от 27 декабря 2019 года).

Кроме того, заключен договор № 8 от 25.03.2019 с ООО «Прогресс Групп Инвест» на выполнение работ по завершению строительства и ввод в эксплуатацию объекта «Жилой комплекс в районе проспекта Красного Знамени, 158а в г. Владивостоке. Жилой дом № 1 (первая очередь)» с ценой договора 165 609 707 рублей 74 копейки.

Заключены договор об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 22.08.2019 г. и договор купли-продажи акций дополнительной эмиссии АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 23.08.2019 г. на предоставление бюджетных инвестиции в размере 5 000 000 000 рублей в целях формирования рынка доступного жилья.

11.10.2019 г. внесены изменения в учредительные документы Общества об увеличении уставного капитала на 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей.

Заключены договор об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 22.10.2019 г. и договор купли-продажи акций дополнительной эмиссии АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 22.10.2019 г. на предоставление бюджетных инвестиции в размере 1 257 074 000 рублей на строительство объекта капитального строительства «Группа жилых домов №№ 1,2,3,4 в микрорайоне Солнечный в г.Большой Камень для работников судостроительного комплекса «Звезда».

20.11.2019 г. внесены изменения в учредительные документы Общества об увеличении уставного капитала на 1 257 074 000 (Один миллиард двести пятьдесят семь миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей.

Заключены договор об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 11.12.2019 г. и договор купли-продажи акций дополнительной эмиссии АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 22.10.2019 г. на предоставление бюджетных инвестиции в размере 1 242 926 000 рублей на строительство объекта капитального строительства «Группа жилых домов №№ 1,2,3,4 в микрорайоне Солнечный в г.Большой Камень для работников судостроительного комплекса «Звезда».

16.12.2019 г. бюджетные инвестиции в размере 1 242 926 тыс. руб. поступили на счет Общества.

В рамках Постановления Администрации Приморского края от 30.08.2018 г. № 405-па о Порядке 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 в 2019 году выдано 168 льготных ипотечных займов на сумму в размере 325 108 120 рублей.

Подписано Соглашение от 10.04.2019 г. № 1 о предоставлении из краевого бюджета субсидии Обществу на финансовое обеспечение затрат, связанных с предоставлением отдельным категориям граждан ипотечных жилищных займов со сниженной процентной ставкой.

Субсидия в размере 95 555 012,74 поступила на счет Общества 30.04.2019 года.

Подписано Соглашение от 03.12.2019 г. № 2 о предоставлении из краевого бюджета субсидии Обществу на возмещение затрат, связанных с предоставлением отдельным категориям граждан ипотечных жилищных займов со сниженной процентной ставкой.

Субсидия в размере 4 444 987,26 поступила на счет Общества 12.12.2019 года.

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 2019 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 окончании 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:

- выручка от выполнения работ по договорам строительного подряда;
- 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 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.
- Выручка по договорам строительного подряда, сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные периоды, признается на каждую отчетную дату. Если финансовый результат (прибыль или убыток) исполнения договора на отчетную дату может быть достоверно определен, выручка по договору и расходы по договору признаются способом "по мере готовности". Для признания выручки по договору и расходов по договору способом "по мере готовности" организация использует способ определения степени завершенности работ по договору на отчетную дату по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору. Если в договоре предусмотрена ежемесячная или ежеквартальная сдача работ на основании актов по формам N КС-2 и N КС-3 (документы, подтверждающие степень

готовности строительно-монтажных работ) бухгалтерская и налоговая выручка признается ежемесячно (ежеквартально) в суммах, отраженных в этих формах.

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 2019 год по сравнению с 2018 годом

Дополнение в части:

- порядка распределения управленческих расходов между видами деятельности;
- способа определения степени завершенности работ по договору строительного подряда на отчетную дату для признания выручки по договору и расходов по договору способом "по мере готовности";
- состава доходов и расходов по обычным видам деятельности, прямых расходов.

3.14. Изменения в учетной политике на 2020 год

Общество не вносило и не предполагает вносить изменения в учетную политику на 2020 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 31.12.2019 г. основные средства Общества (стр. 1150) сформированы в виде:

1. основных средств – в сумме 1 388 тыс.руб. (офисное оборудование, контрольно-измерительные приборы для строительства) (стр.11501)
2. объема капитальных вложений в строительство в размере 56 750 тыс. руб. (стр. 11502)

Переоценка основных средств в 2019 году не проводилась (в 2018 году: не проводилась).

Капитальные вложения (стр. 11502)

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	31.12.2018	31.12.2019
«Жилые дома 1,2,3,4 в микрорайоне «Солнечный» в г. Большой Камень», в т.ч.:	55 701,71	56 627,00
проектно - сметные работы, инженерные изыскания	27 654,65	27 654,65
СМР общестроительные работы	3 670,39	3 670,39
НДС, входящий в стоимость кап.вложений	820,99	820,99
аренда зем.участка под строительство, гос.пошлина	788,72	1 485,37
затраты заказчика-застройщика	21 747,98	21 747,98
прочие (подготовка стройпл-ки, ам-я, произв.инв-рь, конс.услуги)	1 018,97	1 247,23
Строительство жилого дома в п.Камень-Рыболов, Калинина 4		61,00
Строительство жилого дома в с. Хороль, Городок-5, 1д.17		61,00
Строительство жилого дома в с.Яковлевка, Центральная 20		1,00
Итого капитальные вложения	55 701,71	56 750,00

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 35 970 тыс.рублей (стр. 1170).

Объем краткосрочных финансовых вложений Общества составил 7 003 365 тыс. рублей (стр. 1240), в том числе:

- сумма основного долга по выданным ипотечным займам в части, приходящейся на текущую задолженность, в размере 3 365 тыс.руб.
- денежные средства, размещенные на депозитах – 7 000 000 тыс. рублей.

В 2019 году Общество осуществляло размещение свободных денежных средств на депозитах с целью повышения эффективности использования свободных денежных средств.

Виды финансовых вложений	31.12.2019	31.12.2018
Долгосрочные ФВ - собственный портфель ипотечных займов	35 970	40 466
Краткосрочные ФВ – ипотечные займы, срок гашения 12 мес	3 365	118 388
Краткосрочные ФВ- прочие займы, предоставленные юридическим и физическим лицам	0	6 722
Краткосрочные ФВ- депозиты	7 000 000	37 300
Итого:	7 039 335	202 876

Принадлежащие Обществу финансовые вложения не обременены залогом.

Необходимость в создании резерва под обесценение финансовых вложений отсутствует, так как нет факта обесценения финансовых вложений.

5.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

	в тыс.руб.	
Группа запасов	31.12.2019	31.12.2018
ГСМ	3	3
Стройматериалы	26	26
Итого:	29	29

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 31.12.2019			
Долгосрочная дебиторская задолженность	114 055		114 055
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	325	12	313
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	77 690	0	77 690
Расчеты по налогам и сборам	44	0	44
Прочая дебиторская задолженность	246 964	11 577	235 387
Итого на 31.12.2019:	439 078	11 589	427 489

Прочая дебиторская задолженность на 31.12.2019 представлена следующими видами расчетов:

Вид задолженности	31.12.2019	31.12.2018
Прогресс Групп Инвест (расчеты по ДДУ)	195 307	
Проценты по депозитам, на ср.остаток на р/счетах	28 462	
Задолженность по выданным займам :		
ООО "ДВ Монолит" Решение АС ПК по делу А51-17176/2017 (дог. займа от 19/08/16)	9 460	
ООО «ДВ Монолит» договор займа от 26.08.2016г. (решению АС ПК, вступившее в силу 29.10.2017)	5 074	6 090
ООО «СоцЖилСтрой» договор займа от 26.08.2016г. (мировое соглашение от 17.08.18)	6 364	5 714
Прочие расчеты	2 297	742
Итого:	246 964	12 546

В 2019 году присутствовали факты погашения дебиторской задолженности покупателей и заказчиков путем неденежных расчетов (в 2018 году: не было). По условиям договора № 8 от 25.03.19г. с ООО «Прогресс Групп Инвест» расчеты по договору осуществлялись жилыми помещениями (квартирами) и долями в праве на общее имущество в объекте, указанном в договоре, в рамках договоров участия в долевом строительстве на общую сумму 195 307 тыс.руб.

Расходы по начислению резерва по сомнительным долгам в 2019 году составили 1 134 тыс.руб. (в 2017 году: 11 942 тыс.руб.)

Дебиторская задолженность, списанная в 2019 году за счет резерва, составила 1 500 тыс.руб. (в 2018 году: 255 тыс.руб.).

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

	31.12.2018	31.12.2018
Денежные средства в кассе	8	1
Денежные средства на банковских счетах	1 171 790	731 958
Итого:	1 171 798	731 959

5.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2018 года уставный капитал составлял 620 000 тыс.руб.

По состоянию на 31 декабря 2019 года уставный капитал составляет 7 282 074 тысяч рублей и состоит из 7 282 074 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1000,00 рублей каждая.

За 2019 год размер уставного капитала увеличился на 6 662 074 тыс.руб., в т.ч.:

- 405 000 тыс.руб. - 01.04.2019 года внесены изменения в учредительные документы Общества об увеличении уставного капитала на 405 000 000 (Четыреста пять миллионов) рублей. Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг 28.12.2018г, государственный регистрационный номер: 1-01-50157-A-004D. Количество ценных бумаг 405 000 обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1000,00 руб.

- 5 000 000 тыс.руб. – дополнительный выпуск ценных бумаг, дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг 19.08.2019г, государственный регистрационный номер: 1-01-50157-A-005D. Количество ценных бумаг 5 000 000 (пять миллионов) обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1000,00 руб. 11.10.2019 г. внесены изменения в учредительные документы Общества об увеличении уставного капитала на 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей.

- 1 257 074 тыс.руб. - дополнительный выпуск ценных бумаг, дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг 21.10.2019г, государственный регистрационный номер: 1-

01-50157-A-005D. Количество ценных бумаг 1 257 074 (один миллион двести пятьдесят семь тысяч семьдесят четыре) обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1000,00 руб. 20.11.2019 г. внесены изменения в учредительные документы Общества об увеличении уставного капитала на 1 257 074 000 (Один миллиард двести пятьдесят семь миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей.

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 1 242 926 тыс.рублей, поступивших 16.12.2019г. на счет Общества из бюджета Приморского края на увеличение уставного капитала на основании распоряжения Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 19.11.2019г. № 801-ри.

По состоянию на 31.12.2019 выполнены следующие процедуры:

Заключены договор об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 11.12.2019 г. и договор купли-продажи акций дополнительной эмиссии АО «Корпорация развития жилищного строительства» от 22.10.2019 г. на предоставление бюджетных инвестиций в размере 1 242 926 000 рублей на строительство объекта капитального строительства «Группа жилых домов №№ 1,2,3,4 в микрорайоне Солнечный в г.Большой Камень для работников судостроительного комплекса «Звезда».

Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг 09.12.2019г, государственный регистрационный номер: 1-01-50157-A-007D. Количество ценных бумаг 1 242 946 обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1000,00 руб.

5.7. Распределение прибыли

По итогам деятельности Общества за 2019 год получена прибыль в размере 112 499 тыс.руб.

Прилагаемая бухгалтерская отчетность не отражает распределение прибыли за 2019 год. Такое распределение будет отражено после его утверждения на годовом Общем собрании акционеров Общества. Предлагаемая сумма дивидендов и прочего распределения прибыли не раскрывается в настоящей бухгалтерской отчетности, поскольку на дату подписания настоящей бухгалтерской отчетности Руководство Общества не располагает данной информацией.

В 2018 и 2017 годах дивиденды акционерам не объявлялись и не выплачивались.

Чистые активы Общества на 31.12.2019г. составили 8 604 630 тыс.руб. (на 31.12.2018 г. - 992 130 тыс. руб.).

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

В 2018 и 2019 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.

Движение отложенных налогов за отчетный год представлено ниже:

в тыс.руб.

Статья	31.12.2018	Создано/ списано	Списано в связи с выбытие актива	31.12.2019
Основные средства		117		117
убытки переносимые на будущее	5 854	197	(6 051)	0
Оценочные обязательства	0	1399	(923)	476
Итого отложенные налоговые активы	5 854	1 713	(6 974)	593
Основные средства	32	(65)	107	74
Незавершенное производство	0	(433)	433	0
Разница в оценке запасов				
Итого отложенные налоговые обязательства	(32)	498	(540)	(74)

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	31.12.2019	31.12.2018
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3 651	266
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	6 215	72
Расчеты с бюджетом	15 756	1
Прочая кредиторская задолженность	69 193	6 831
Итого:	94 815	7 170

За период работы Общества в 2019 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 остатка субсидии на возмещение дисконта от продажи закладных, неиспользованная в текущем году и подлежащая возврату в краевой бюджет в течение 15-ти рабочих дней после отчетного года в размере – 63 301 тыс.руб.;

- сумма платежей участников программы «Квартира молодой семье» за декабрь 2019г. – 5 852 тыс.руб. (за декабрь 2018г. – 6 793 тыс.руб.), подлежащая перечислению в краевой бюджет 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 31.12.2019 г. Обществом обслуживался 700 участников программы. За 2019 год Общество перечислило в краевой бюджет 59 126 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	31.12.2019	31.12.2018
Резерв по неиспользованным отпускам	2 381	2 689
Итого:	2 381	2 689

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	2019г.	2018г.
Проценты, начисленные по выданным ипотечным договорам займа	11 224,13	9 436,42
Услуги по привлечению клиентов и по выдаче ипотечных займов за счет ДОМ.РФ	705,56	4 831,87
Услуги, оказываемые физическим лицам по сопровождению сделки, по договору оферты (ипотека)	93, 33	94, 92
Услуги по поиску клиентов и содействие в заключении договоров на оказание услуг по оценке предмета ипотеки	17,79	66,85
Услуги по поиску клиентов и содействие в заключении договоров страхования	0	286,19
Работы по договорам строительного подряда	171 642,64	-
Итого по строке	183 683,45	14 716,25

В 2019 году в структуре доходов по основному виду деятельности 93,5% составляют доходы по договорам строительного подряда, процентный доход по договорам ипотечного займа составил около 6,1%.

В 2019 году Обществом заключены следующие договоры строительного подряда:

1. Договор № 8 от 25.03.2019 с ООО «Прогресс Групп Инвест» на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объекта «Жилой дом по адресу ул.Красного Знамени 158а в г.Владивосток». Сроки начала и окончания работ приходятся на один календарный год. В декабре 2019 года обязательства по договору исполнены. Учет доходов и расходов по договору осуществлялся в общем порядке. Выручка признавалась на дату подписания актов выполненных работ по КС-2, справок КС-3. Сумма признанной в отчетном периоде выручки по договору составила: 92 215,2 тыс.руб. Общая сумма понесенных расходов на отчетную дату составила: 90 603,4 тыс.руб.

2. Договор № 2019-03-11 от 25.03.2019 с КППК Приморкрайстрой на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объекта «Жилой дом по адресу ул.Грибоедова, 46 в г.Владивосток». Сроки начала и окончания договора приходятся на разные отчетные периоды. Авансы договором не предусмотрены. В договоре предусмотрена ежемесячная сдача работ на основании актов по формам N КС-2 и КС-3, подтверждающих степень готовности СМР. Бухгалтерская и налоговая выручка признается ежемесячно в суммах, отраженных в этих

формах. Признанная выручка составила на отчетную дату 73 459,6 тыс.руб. Общая сумма понесенных расходов на отчетную дату составила: 76 420,2 тыс.руб.

6.2. Расходы по обычным видам деятельности

6.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка расходов на продажу продукции, товаров, оказание услуг, выполнение работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) представлена в таблице – расходы, связанные с выполнением работ по договорам строительного подряда:

в тыс. руб.		
Элементы затрат	2019	2018
Затраты на оплату труда	2 573	0
Отчисления на социальные нужды	629	0
Амортизация основных средств	433	0
СМР	165 811	0
Прочие затраты	3 396	0
Итого:	172 842	0

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

Расшифровка управленческих расходов представлена в таблице:

в тыс. руб.		
Статьи расходов	2019	2018
Затраты на оплату труда	34 942	18 074
Отчисления на социальные нужды	8 030	4 412
Услуги по техническому обслуживанию офисной техники, ПО	1 184	461
Амортизация основных средств	708	16
Расходы на рекламу	876	1 122
Затраты по аренде	6 059	3 109
Материальные затраты	1 342	785
Юридические, нотариальные, регистрационные услуги	4 901	1 447
Прочие затраты	3 204	2 103
Итого:	61 246	31 529

В структуре управленческих расходов Общества в 2019 году наибольший удельный вес занимают расходы по оплате труда и страховые взносы – 70,16% (в 2018г. -71,32%), арендные платежи – 9,89% (в 2018г. - 9,86%).

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	2019	2018
Проценты по размещению денежных средств на депозит	130 361	455
Проценты на неснижаемый, среднесрочный остаток по расчетному счету	51 047	21 673
Проценты по займам выданным (потребительским)	2 006	2 020
Итого по строке	183 414	24 148

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

в тыс.руб.

Наименование статей расходов	2019	2018
------------------------------	------	------

Надбавка за принятые риски раннего дефолта заемщика при рефинансировании	5 669	1 745
Начисленные пени, компенсации, прочие доходы	1 883	6 740
Субсидия из бюджета на возмещение затрат по программе "Доступная ипотека"	36 699	2 502
Компенсация упущенной выгоды за счет понижения процентной ставки		559
Доходы от продажи жилых помещений		6 970
Итого по строке	44 251	18 516

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

Наименование статей расходов	в тыс.руб.	
	2019	2018
Госпошлина, взносы в СРО	3168	568
Расходы по банковскому обслуживанию	173	206
Расходы, связанные с реализацией жилых помещений	0	8 728
Дисконт при рефинансировании закладных	32 544	7 215
Пеня, списанная с должника по мировому соглашению	0	6 662
Резерв по сомнительным долгам	1 134	11 942
Прочие расходы	304	401
Итого по строке	37 323	35 722

6.4. Расходы по налогу на прибыль (статьи 2410, 2411, 2412, 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 2019 год представлено следующим образом:

в тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма	
	База	Налог на прибыль
Сумма условного расхода по налогу на прибыль	139 938	27 988
Постоянные разницы ПНА	(-2 827)	(-566)
Резервы сомнительных долгов	-365	-73
Прочие постоянные разницы	-2 462	-493
Расходы по налогу на прибыль	-26 513	-5 302
Временные разницы ОНА	-29 270	-5 854
ЗУбытки, переносимые на будущее	-29 270	-5 854
Оценочные обязательства -Резерв отпусков	2 381	476
Разница в оценке основных средств	376	75
Текущий налог на прибыль	110 598	22 120

Сравнительные данные за 2018 год представлены ниже:

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	-1015
Убытки переносимые на будущее	-4 980	-996
Амортизация	-83	-17
Прочие временные разницы	-8	-2
Текущий налог на прибыль	4 980	996

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	2019	2018
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год	112 499	(11 883)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций	2 901,18	507,50
Базовая прибыль (убыток) на акцию, в рублях	38,7	(23,41)

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	2019	2018
Поступления от участников КМС (сальдо)	0	1877
Возврат долгов по решению суда	1500	903
Проценты за средний остаток на расчетных счетах	0	723
Прочие поступления (компенсации, возвраты ДС)	514	776
Итого:	2 014	4 279

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	2019	2018
Перечисление прочих налогов	311	112
Перечисление сумм в подотчет	2332	925
Оплата госпошлины, возвраты	2541	589
Платежи по участникам КМС (сальдо)	941	
НДС (сальдо)	0	504
Прочие платежи	1236	204

Наименование показателя	2019	2018
Итого:	7 360	2 334

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	2019	2018
Поступления от погашения займов (основной долг)	8 249	18 752
Поступления от продажи залладных	471 767	225 812
Субсидия на возмещение дисконта от продажи залладных		2502
Итого:	480 016	247 066

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

в тыс. руб.

Наименование показателя	2019	2018
Поступления процентов по выданным займам	11 185	9 264
Поступления процентов по депозиту, НСО	153 428	21 506
Итого:	164 613	30 770

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
- Блоцкий Виталий Иосифович, председатель Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют
- Котляров Александр Александрович, член Наблюдательного совета Общества – операции отсутствуют;
- Пламядяла Сергей Викторович, 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;

– Кравцов Александр Александрович, генеральный директор, единоличный исполнительный орган;

- Коптева Оксана Владимировна, генеральный директор, единоличный исполнительный орган;

- Осипов Геннадий Алексеевич, генеральный директор, единоличный исполнительный орган.

В соответствии с условиями трудового договора генеральному директору выплачивалась ежемесячная заработная плата. Затраты Общества по оплате труда генерального директора в 2019 году составили:

В тыс.руб.

Наименование статьи	2019	2018
Краткосрочные вознаграждения, всего		
в том числе:		
по оплате труда	5 503	4 770
компенсационные выплаты	3 563	
по оплате ежегодного отпуска	0	165
Страховые взносы	1 365	906

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 несвоевременно 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 2019 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	31.12.2019	31.12.2018
Залог недвижимого имущества (ипотека)	Заемщики-физические лица	Заемщики-физические лица	77 694	271 122
Залог	ООО «Строймеханизация»	ООО «ДВ Монолит»	21613	21613
Итого:			99 307	292 735

Обеспечения обязательств и платежей, выданные Обществом, на 31.12.2019г. отсутствуют.

10.2. Существующие и потенциальные иски

По состоянию на 31 декабря 2019 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 31.12.2019 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 является истцом по арбитражному спору с Кравцовым А.А., о взыскании убытков в размере 930 048,86 руб. (А51-20391/2019).

Общество является Заявителем по делу о банкротстве ООО «ДВ-Монолит» (А51-2123/2018).

Налоговые обязательства Общества за 2017-2019 в целом были исчислены надлежащим образом и полностью отражены в бухгалтерской отчетности. Таким образом, никакие условные обязательства, связанные с результатами налоговой проверки за 2017-2019 годы, в бухгалтерской отчетности не отражены.

11. События после отчетной даты

К событиям после отчетной даты на момент подписания бухгалтерской отчетности следует отнести внесены изменение в учредительные документы Общества об увеличении уставного капитала на 1 242 946 тыс.руб. (Один миллиард двести сорок два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) рублей. Дата регистрации изменений - 19.02.2020 г. Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг 09.12.2019г, государственный регистрационный номер: 1-01-50157-A-007D.

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.

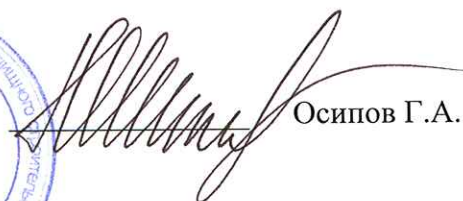
АО «Корпорация развития жилищного строительства» намерено продолжать и развивать основные направления своей деятельности и у нее отсутствует намерение ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

Генеральный директор

16.03.2020

М.п.

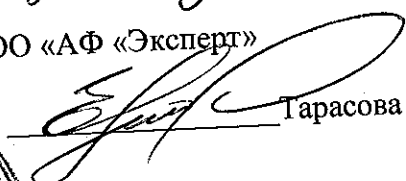


 Осипов Г.А.

В настоящем аудиторском заключении
пронумеровано, прошнуровано и опечатано
печатью

61 (Шестьдесят один) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»

 Тарасова Е.Ю.

