



ИНН/КПП 5638028768/563801001
Телефоны: (3532) 25-47-86, 37-01-72
Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциации «Содружество»
(Включен в реестр аудиторов и аудиторских организаций за ОРНЗ 11606056773.
протокол № 246 от 14.11.2016 г.)
Регистрационный номер в государственном реестре: №1055638079166

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о годовой бухгалтерской
отчетности акционерного
общества
«Специализированный
застройщик «Управление
капитального строительства»
за 2018 год**

ОРЕНБУРГ, 2019

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам акционерного общества «Специализированный застройщик
«Управление капитального строительства»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» (ОГРН 1125658039077, 460060, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/2, офис 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» по состоянию на 31.12.2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на Отчет о финансовых результатах за 2018 год, в котором указано, что акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» понесло чистый убыток в сумме 53 308 тыс.руб. в течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, и на эту дату размер чистых активов акционерного общества «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» меньше уставного капитала на 49 683 тыс.руб.. Кроме того, в связи с вступлением в силу поправок к федеральному закону от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», установивших требования к минимальному размеру уставного капитала застройщика, акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» не имеет возможности наращивать объем возводимых жилых домов, финансируемых за счет средств участников долевого строительства. Как отмечается в Пояснительной записке к Бухгалтерской отчетности за 2018 год, данные обстоятельства, наряду с другими вопросами, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности акционерного общества «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили, что за исключением вопроса, изложенного в разделе "Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности" отсутствуют ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Ответственность руководства и членов совета директоров 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.

Члены совета директоров несут 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;

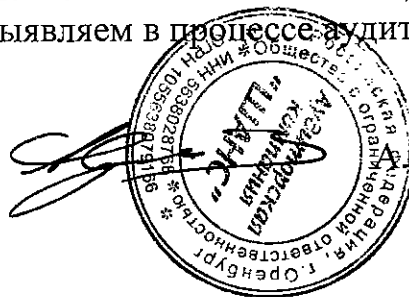
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 руководством аудируемого лица, доводя до их 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.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



И. Сушков

Аудиторская организация:

ООО Аудиторская компания "Шанс"

ОГРН 1055638079166

460508, Россия, Оренбургская обл., Оренбургский р-н, п. Ленина, ул. Ленинская,
дом № 21.

ОИНЗ 11606056773

« 25 » марта 2019 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2018
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	ИНН	57286996		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	5611066607		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	460060, Оренбургская обл, Оренбург г, Салмышская ул, д. № 43, корп. 2, оф. 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	15 117	16 035	15 750
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	7 733	9 086	10 436
	Финансовые вложения	1170	1 010	1 010	24 595
	Отложенные налоговые активы	1180	2 051	2 162	2 382
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 148 176	2 759 166	5 247 118
	в том числе: объекты незавершенного строительства за счет средств инвесторов		1 148 176	2 759 166	5 247 118
	Итого по разделу I	1100	1 174 087	2 787 459	5 300 281
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	46 808	69 299	44 105
	в том числе: затраты по незавершенному производству		35 902	35 902	35 762
	материалы		2 356	1 171	1 919
	товары		6 584	30 260	4 458
	готовая продукция		1 966	1 966	1 966
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	348	55	54
	Дебиторская задолженность	1230	656 801	611 542	1 982 185
	в том числе: задолженность инвесторов по договорам долевого участия		642 962	531 919	1 497 877
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	17 100	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	40 687	99 511	62 477
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	744 644	797 507	2 088 821
	БАЛАНС	1600	1 918 731	3 584 966	7 389 102

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	96 095	96 095	96 095
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	837	837	760
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(50 520)	4 187	6 717
	Итого по разделу III	1300	46 412	101 119	103 572
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	26	16	14
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 598 548	3 104 470	5 798 193
	в том числе: обязательства инвесторов в части целевого финансирования объектов строительства		1 598 548	3 104 470	5 798 193
	Итого по разделу IV	1400	1 598 574	3 104 486	5 798 207
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	262 547	368 034	1 459 272
	в том числе: с поставщиками и подрядчиками		30 488	86 815	1 003 641
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11 198	11 326	28 051
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	273 745	379 360	1 487 323
	БАЛАНС	1700	1 918 731	3 584 966	7 389 102



Дорошин Владимир
Иванович
(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2018
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	ИНН	57266996		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	5611066607		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	49 581	219 053
	Себестоимость продаж	2120	(27 395)	(171 064)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	22 186	47 989
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(31 539)	(37 813)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(9 353)	10 176
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 334	705
	Проценты к уплате	2330	-	(662)
	Прочие доходы	2340	46 902	48 547
	Прочие расходы	2350	(92 497)	(54 812)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(52 614)	3 954
	Текущий налог на прибыль	2410	(573)	(2 177)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(11 216)	(1 607)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(10)	(2)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(111)	(219)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(53 308)	1 556

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(53 308)	1 556
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Дорошин Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК"УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710003		
31	12	2018
57286996		
5611066607		
71.12.2		
12267	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	96 095	-	-	760	6 717	103 572
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 556	1 556
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 556	1 556
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 310)	(3 310)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(2 310)	(2 310)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-

реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(1 000)	(1 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	78	(78)	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	96 095	-	-	837	4 187	101 119
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(54 707)	(54 707)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(53 307)	(53 307)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 400)	(1 400)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	96 095	-	-	837	(50 520)	46 412

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	46 412	101 120	103 572



(Handwritten signature)

**Дорошин Владимир
Иванович**

(расшифровка подписи)

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

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД 0710004
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	по ОКПО	57286996
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5611066607
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	598 769	3 185 086
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	23 073	170 902
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	575 696	3 014 184
Платежи - всего	4120	(656 291)	(3 146 323)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 735)	(2 555 821)
в связи с оплатой труда работников	4122	(21 371)	(20 732)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(662)
налога на прибыль организаций	4124	(606)	(4 750)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(623 579)	(564 358)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(57 522)	38 763
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	160	400
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	136	339
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	24	61
Платежи - всего	4220	(62)	(1 129)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(53)	(957)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(9)	(172)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	98	(729)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	30 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	30 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 400)	(31 000)
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	(1 400)	(1 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(30 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 400)	(1 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(58 824)	37 034
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	99 511	62 477
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	40 687	99 511
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



(Handwritten signature)

**Дорошин Владимир
Иванович**

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

Расчет стоимости чистых активов

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	15 117	16 035	15 750
Доходные вложения в материальные ценности	1160	7 733	9 086	10 436
Финансовые вложения долгосрочные	1170	1 010	1 010	24 595
Отложенные налоговые активы	1180	2 051	2 162	2 382
Прочие внеоборотные активы	1190	1 148 176	2 759 166	5 247 118
Запасы	1210	46 808	69 299	44 105
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	348	55	54
Дебиторская задолженность*	1230	656 801	611 542	1 982 185
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	17 100	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	40 687	99 511	62 477
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	1 918 731	3 584 966	7 389 102
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	26	16	14
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	1 598 548	3 104 470	5 798 193
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	262 547	368 034	1 459 272
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	11 198	11 326	28 051
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	1 872 319	3 483 846	7 285 530
Стоимость чистых активов	-	46 412	101 120	103 572

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Форма 0710005 с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.5. 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 2018г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2017г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2017г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2017г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2017г.	-	-	-	-	-



Руководитель Дорошин Владимир Иванович
 (подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Выбыло объектов			Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018г.	20 511	(4 476)	62	(312)	270	(938)	-	-	20 261	(5 144)	
	5210	за 2017г.	20 212	4 463	1 111	(812)	812	826	-	-	20 511	(4 476)	
в том числе:													
Офисное оборудование	5201	за 2018г.	262	(262)	62	-	-	(17)	-	-	324	(279)	
	5211	за 2017г.	262	260	-	-	-	2	-	-	262	(262)	
Транспортные средства	5202	за 2018г.	2 984	(1 709)	-	(260)	260	(345)	-	-	2 724	(1 794)	
	5212	за 2017г.	2 816	(2 262)	981	(812)	812	259	-	-	2 984	(1 709)	
Сооружения	5203	за 2018г.	98	(33)	-	-	-	(10)	-	-	98	(43)	
	5213	за 2017г.	98	24	-	-	-	10	-	-	98	(33)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2018г.	398	(276)	-	(52)	9	(19)	-	-	346	(286)	
	5214	за 2017г.	267	(267)	131	-	(9)	(276)	-	-	398	(276)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2018г.	330	(330)	-	-	-	-	-	-	330	(330)	
	5215	за 2017г.	330	(330)	-	-	-	-	-	-	330	(330)	
Здания	5206	за 2018г.	16 439	(1 866)	-	-	-	(546)	-	-	16 439	(2 412)	
	5216	за 2017г.	16 439	(1 320)	-	-	-	(1 866)	-	-	16 439	(1 866)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018г.	14 875	(5 788)	-	-	-	(1 353)	-	-	14 875	(7 141)	
	5230	за 2017г.	14 875	4 438	-	-	-	1 350	-	-	14 875	(5 788)	
в том числе:													
Здания	5221	за 2018г.	14 875	(5 788)	-	-	-	(1 353)	-	-	14 875	(7 141)	
	5231	за 2017г.	14 875	4 438	-	-	-	1 350	-	-	14 875	(5 788)	

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 2018г.	-	62	-	(62)	-
	5250	за 2017г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Ноутбук ASUS VivoBook	5241	за 2018г.	-	62	-	62	-
	5251	за 2017г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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

Ворошин Владимир
Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2018г.	1 010	-	-	-	-	-	-	1 010	-
	5311	за 2017г.	24 595	-	1 010	(24 595)	-	-	-	1 010	-
в том числе:	5302	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018г.	17 100	-	-	(17 100)	-	-	-	-	-
	5315	за 2017г.	-	-	17 100	-	-	-	-	17 100	-
в том числе:	5306	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2018г.	18 110	-	-	(17 100)	-	-	-	1 010	-
	5310	за 2017г.	24 595	-	18 110	(24 595)	-	-	-	18 110	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Дорошин Владимир Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель

Дырошин Владимир
Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018г.	647 927	36 385	602 794	-	523 247	-	(22 520)	-	11	122	727 607	(70 806)	
	5530	за 2017г.	2 043 755	(61 590)	621 156	-	(1 949 384)	-	(42 415)	-	-	-	647 927	(36 385)	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2018г.	647 927	36 385	602 794	-	523 247	-	(22 520)	X	X	X	727 607	(70 806)	
	5520	за 2017г.	2 043 755	(61 590)	621 156	-	(1 949 384)	-	(42 415)	X	X	X	647 927	(36 385)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5553 5573	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	5554 5574	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5555 5575	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2018г. за 2017г.	368 034 1 459 272	56 135 1 723 172	- -	161 622 (2 814 410)	- -	- -	- -	- -	262 547 368 034
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
авансы полученные	5562 5582	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
кредиты	5564 5584	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5565 5585	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	5566 5586	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5567 5587	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
Итого	5550 5570	за 2018г. за 2017г.	368 034 1 459 272	56 135 1 723 172	- -	161 622 (2 814 410)	- -	X X	X X	X X	262 547 368 034

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Добошин Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Материальные затраты	5610	1 024	30 991
Расходы на оплату труда	5620	16 269	14 682
Отчисления на социальные нужды	5630	5 115	5 029
Амортизация	5640	2 291	2 166
Прочие затраты	5650	7 589	135 093
Итого по элементам	5660	32 288	187 961
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(139)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	24 762	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	57 050	187 822

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



Руководитель

Дорошин Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	11 326	10 743	(10 871)	-	11 198
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель

**Дорошин Владимир
Иванович**

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-



Руководитель

**Дорошин Владимир
Иванович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2018г.		за 2017г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
Бюджетные кредиты - всего	за 2018г.	5910	На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
	за 2017г.	5920		-	-	-
в том числе:	за 2018г.	5911		-	-	-
	за 2017г.	5921		-	-	-



Руководитель

**Дорошин Владимир
Иванович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.



Акционерное Общество
«Специализированный застройщик
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
460052 г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/2, офис 1, тел (3532) 68-00-10, факс 68-00-15
e-mail: mail@uks-orenburg.ru, сайт в Интернете: www.uks-orenburg.ru
ИНН 5611066607 КПП 561001001

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности
АО «Специализированный застройщик «Управление капитального
строительства»
за 2018 год

1. Краткая характеристика предприятия

Полное наименование – Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства».

Краткое наименование – АО «СЗ «УКС»

Место нахождения: 460060, г. Оренбург, ул. Салмышская 43/2, офис 1.

АО «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» создано 15.11.2012 г. путем преобразования МУП «Управление капитального строительства» МО «город Оренбург» согласно постановления №2187-п от 04.09.2012 г.

Учредителем предприятия является муниципальное образование город Оренбург в лице Комитета по управлению имуществом г. Оренбурга.

Единственный акционер «Муниципальное образование «город Оренбург» в лице Комитета по управлению имуществом города Оренбурга.

Место нахождения: 460000, г. Оренбург, ул. Советская, 60.

Уполномоченный представитель: Цветков Дмитрий Александрович.

Размер уставного капитала – 96 095 157 руб.

Количество акций составит 96 095 157 шт. стоимостью 1 руб. за акцию.

Акции зарегистрированы в РО ФСФР России в ЮВР 14.02.2013 г.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период - 24 чел.

Филиалов и представительств предприятие не имеет.

Органами управления АО «СЗ «УКС» на основании Устава являются:

1. Совет директоров:

Решением единственного акционера АО «УКС» от 11.09.2018 г. прекращены полномочия Совета директоров в составе:

- Афанасова Е.В.
- Поляков А.Ю.
- Прошин С.Ю.
- Рябов П.А.
- Степанок Н.М.

Совет директоров утвержден в следующем составе:

- Дорошин В.И. - главный инженер АО «УКС»

- Кузнецов Е.Ю. - начальник отдела бухгалтерского учета и отчетности в УСДХ администрации г. Оренбурга
- Поляков А.Ю.- депутат Оренбургского городского Совета
- Рябов П.А. - главный специалист отдела муниципальной собственности комитета по управлению имуществом города Оренбурга
- Шепель И.В. - заместитель председателя оренбургского городского Совета

Решением единственного акционера АО «УКС» от 19.09.2018 г. прекращены полномочия Совета директоров в составе:

- Дорошин В.И.
- Кузнецов Е.Ю.
- Поляков А.Ю.
- Рябов П.А.
- Шепель И.В.

Совет директоров утвержден в следующем составе:

- Банникова Н.П. - начальник юридического отдела АО «УКС»
- Волобоева Т.Г. - генеральный директор ООО «Южуралсервис»
- Кузнецов Е.Ю. - начальник отдела бухгалтерского учета и отчетности в УСДХ администрации г. Оренбурга
- Мирошниченко И.В. - инженер ООО «Компания «Дискавери»
- Рябов П.А. - главный специалист отдела муниципальной собственности комитета по управлению имуществом города Оренбурга

2. Генеральный директор (единоличный исполнительный орган):

- Гулевских Александр Игоревич с 08.02.2016 г. по 03.05.2018 г.;
- Дорошин Владимир Иванович с 04.05.2018 по 31.05.2018, с 20.09.2018 по настоящее время;
- Бреднев Александр Николаевич с 02.06.2018 по 19.09.2018.
- Исполняющий обязанности Генерального директора - Дорошин Владимир Иванович с 05.04.2018 по 03.05.2018.

Ревизионная комиссия

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Решением единственного акционера АО «УКС» от 21.06.2018 г. избрана Ревизионная комиссия Общества.

Ревизор

1. Самарцева Елена Васильевна – ведущий специалист контрольно-ревизионного управления администрации города Оренбурга.

Сведения об аудиторе

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «ШАНС»

Сокращенное фирменное наименование:

ООО АК «ШАНС»

Место нахождения: 460000, г.Оренбург, пр-д Автоматики, д.17

www:aksshans.ru

Членство в аккредитованном профессиональном аудиторском объединении: некоммерческое партнерство «Аудиторская палата России» Саморегулируемая организация аудиторов (приказ МинФина России №455 от 01.10.2009 г.).

Аффилированные лица

Аффилированные лица отсутствуют.

2. Учетная политика

Принятая учетная политика применяется последовательно из года в год. Изменения утверждаются приказом по предприятию.

Изменения учетной политики производятся в случаях изменения законодательства или нормативных актов, а также в случаях разработки предприятием новых способов ведения бухгалтерского учета.

Информация, представленная в бухгалтерской отчетности, сформирована на основании требований российского законодательства о бухгалтерском учете и учетной политике организации. Каких-либо отступлений и нарушений правил ведения учета допущено не было.

Основные элементы учетной политики Общества:

- бухгалтерский учет ведется структурным подразделением (бухгалтерией), возглавляемым главным бухгалтером;

- инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годового баланса, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухучета;

- амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом;

- предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью менее 40 000 руб. (за исключением спецодежды, специальной оснастки и специальных инструментов) списываются на затраты по мере их передачи в эксплуатацию;

- прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на субсчете к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов;

- учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по номенклатурным группам, ставкам НДС;

- текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами Положением по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

3. Основные направления деятельности

Основным видом деятельности предприятия является осуществление технического надзора за строительством объектов жилого фонда и инженерной инфраструктуры. Целью деятельности предприятия является наращивание объемов капитальных вложений,

привлечение инвестиций в строительство жилья и роста финансово-экономических показателей предприятия.

Финансирование капитального строительства осуществляется за счет средств дольщиков и инвесторов.

АО «СЗ «Управление капитального строительства» в 2018 году продолжало работу по строительству объектов капитального строительства (жилых многоквартирных домов), по подготовке к вводу жилых домов, по обеспечению строящихся зданий проектно-сметной документацией, оборудованием и материалами.

Финансирование объектов капитального строительства АО «СЗ «УКС» осуществляется в основном за счет дольщиков и инвесторов.

В 2018 году строительство жилых домов осуществлялось в 19 микрорайоне Северо-Восточной части города Оренбурга.

Сдача объектов за 2018 г. представлена в таблице 1:

№ п/п	Объекты	Кол-во квартир	Площадь квартир в жилых зданиях и нежилых помещений, м ² общей площади	Срок ввода	ИНВЕСТОР
1	2	3	4	5	6
1	17-ти этажный ж.д.№1 в 19 мкр. СВЖР (второй этап строительства, секции В,Г)	128	6 614,27	февраль 2018 г.	ООО «Компания «Дискавери»
2	17-ти этажный ж.д.№1 в 19 мкр. СВЖР (третий этап строительства, секции Д,Е)	128	6 467,7	февраль 2018 г.	ООО «Компания «Дискавери»
3	17-ти этажный ж.д.№1 в 19 мкр. СВЖР (четвертый этап строительства, секции Ж,И)	128	6 467,7	декабрь 2018 г.	ООО «Компания «Дискавери»
4	14 этажный кирпичный ж.д. №6 в 19 мкр. СВЖР	293	20 209,01	декабрь 2018 г.	ООО «Результат», ООО «УКС-Инвест»
5	Жилой дом №31 в 19 мкр.	166	8 459,81	декабрь 2018 г.	ООО «ЮжУралСервис» ООО «Уральская инвестиционная компания»
В С Е Г О за		843	48 218,49		

Кроме того, АО «СЗ «УКС» осуществлялась работа по строительству жилого дома № 1/1 в 19 мкр. (инвестор – ООО «Компания «Дискавери»), проектированию жилых домов: № 1 в 19 мкр. (пятый этап строительства), № 1/1 в 19 мкр. (Вторая очередь строительства. Две блок-секции) - инвестор – ООО «Компания «Дискавери»; № 30 в 19 мкр., № 29 в 19 мкр. – инвестор – ООО «ЮжУралСервис», ООО «Уральская инвестиционная компания»; ж.д. № 5 в 17 мкр. – инвестор – ООО «ПСК «Вектор», АО «СЗ «УКС».

Вместе с тем, в связи с вступлением в силу поправок к федеральному закону от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», установивших требования к минимальному размеру уставного капитала застройщика, АО «СЗ «УКС» не имеет возможности наращивать объем возводимых жилых домов, финансируемых за счет средств участников долевого строительства. По указанной причине, в 2018 г. Общество вынуждено было отказаться от строительства ж.д. № 6 в 17 мкр. (инвестор – ООО «СК Групп»).

В целях содействия развитию жилищного строительства экономического класса в Оренбургской области в формате комплексного освоения территорий осуществляется реализация проекта «Комплексное освоение территории поселка Нижнесакмарский в городе Оренбурге» общей площадью 798322 кв.м, расположенным в Центральном районе Южного округа с разрешенным использованием: для размещения домов малоэтажной жилой застройки под строительство малоэтажной, индивидуальной жилой застройки, домами усадебного типа (1-3 этажи) и блокированными многоквартирными (1-3 этажа) домами (для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства) с привлечением различных форм финансирования.

В настоящее время разработан и согласован постановлением Администрации города Оренбурга от 25.01.2013 №84-п проект планировки и проект межевания территории поселка Нижнесакмарский. Проектом полностью обеспечено устойчивое развитие территории, что позволяет решить ряд проблем: нехватки социального жилья, создание рабочих мест, изменение образа жизни жителей города. Вся территория разделена на 12 кварталов. Застройка квартала располагается таким образом, что организуется внутриквартальная среда, комфортная для проживания. Внешний периметр зданий создает своего рода экран, отделяющий квартал от транспортных магистралей. Внутренний периметр организует бульварную зону. Пешеходные выходы из дворов помогают объединить дворовое благоустроенное и озелененное пространство с бульваром в единое целое.

Распоряжением министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области от 14.01.2011 №1 объявлен отбор муниципальных образований для предоставления в 2013 году субсидий бюджетам муниципальных образований на софинансирование строительства объектов инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры в рамках подпрограммы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства в 2011-2015 годах» ОБЦ «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в

2011-2015 годах». Согласно, данным программы к поселку Нижнесакмарский подведены подводящие сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и газоснабжения.

Также Управлением капитального строительства получено заключение от «Государственной экспертизы Оренбургской области на «Внутриквартальные дороги». Стоимость работ в текущих ценах 4 кв. 2012 г. составляет: 375,386 21 млн. руб. и заключены договоры на проектирование, на инженерно-геологические изыскания по объекту: «Детский сад на 220 мест во 2 квартале поселка Нижнесакмарский». В настоящее время проект сдан в Государственное автономное учреждение «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Оренбургской области».

Реализация данного проекта позволит предлагать конечному потребителю доступное и качественное жилье с ценой квадратного метра не превышающей определяемой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Наше общество видит одной из первостепенных задач участие в реализации Приоритетного проекта государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» по строительству жилья для экономически активного населения.

Возможность участия акционерного общества «Специализированный застройщик «Управления капитального строительства» с проектом «Комплексное освоение территории поселка Нижнесакмарский в городе Оренбурге» в реализации на территории Оренбургской области Приоритетного проекта позволит обеспечивать доступным и комфортным жильем не только отдельные категории граждан, установленные федеральным законодательством, но и всех жителей Оренбургской области в целом.

В связи с отсутствием свободных денежных средств у Общества, отсутствием Инвесторов, работы по освоению земельного участка в пос. Нижнесакмарский не производились.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности АО «СЗ «УКС»

Исходные данные

Основой для проведения финансового анализа АО «СЗ «УКС» стали следующие данные

1. Бухгалтерский баланс.
2. Отчет о финансовых результатах.

Количество рассматриваемых при проведении анализа периодов – 3

- Данные по первому рассматриваемому периоду приведены на 31.12.2016
- Данные по последнему рассматриваемому периоду приведены на 31.12.2018
- В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2016
- В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 31.12.2018

В отчете рассмотрены основные подходы и направления, используемые в финансовом анализе. Выводы аргументированы и подкреплены практическими расчетами.

1. Структура баланса

Приступая к анализу, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала АО «СЗ «УКС» на конец анализируемого периода (31.12.2018) составила 267 768,00 тыс. руб., что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности, и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества АО «СЗ «УКС».

1.1. Анализ структуры имущества организации и его источников формирования.

Под понятием «имущество организации» подразумеваются основные и оборотные средства, а также иные ценности, стоимость которых отражается в балансе организации.

Анализ баланса начинается с описания общей суммы имущества предприятия и динамики ее изменения в течение рассматриваемого периода. Результатом данной части анализа должно стать выявление источников увеличения или сокращения активов предприятия и определение статей активов, по которым данные изменения произошли.

Анализ состава и размещения активов проводится по следующей форме (табл. 2, 3).

Таблица № 2

Состав имущества предприятия

Актив	2016	2017	2018	Абсолютное изменение	
				2017	2018
1. Внеоборотные активы, в том числе:	5 300 281	2787459	1 174 087	-2 512 822	-1 613 372
Основные средства	15 750	16035	15 117	285	-918
Финансовые вложения	35 031	10096	8 743	-24 935	-1 353
Отложенные налоговые активы	2 382	2162	2 051	-220	-111
Прочие внеоборотные активы	5 247 118	2759166	1 148 176	-2 487 952	-1 610 990
2. Оборотные (текущие) активы, в том числе:	2 088 821	797507	744 644	-1 291 314	-52 863
Запасы	44 159	69354	47 156	25 195	-22 198
• НДС	54	55	348	1	293
Дебиторская задолженность	1 982 185	611542	656 801	-1 370 643	45 259
Краткосрочные финансовые вложения	0	17100	0	17 100	-17 100
Денежные средства	62 477	99511	40 687	37 034	-58 824
Баланс	7 389 102	3 584 966	1 918 731	-3 804 136	-1 666 235

Таблица № 3

Актив	2016	2017	2018	Абсолютное изменение	
				2017	2018
1. Внеоборотные активы, в том числе:	71,73	77,75	61,19	6,02	-16,56
Основные средства	0,21	0,45	0,79	0,24	0,34
Финансовые вложения	0,47	0,28	0,46	-0,19	0,18
Отложенные налоговые активы	0,03	0,06	0,11	0,03	0,05
Прочие внеоборотные активы	71,01	76,96	59,84	5,95	-17,12
2. Оборотные (текущие) активы, в том числе:	28,27	22,25	38,81	-6,02	16,56
Запасы	0,6	1,93	2,46	1,33	0,53
• НДС	0	0	0,02	0	0,02
Дебиторская задолженность	26,83	17,06	34,23	-9,77	17,17
Краткосрочные финансовые вложения	0	0,48	0	0,48	-0,48
Денежные средства	0,85	2,78	2,12	1,93	-0,66
Баланс	100	100	100	0	0

Для производственного предприятия оптимальной считается структура: 65% - запасы, 30% - дебиторская задолженность, 5% - денежные средства.

Как видно из таблицы, общая стоимость имущества в отчетном периоде составляла 1 918 731 тыс. руб. В активах организации доля текущих активов составляет 38.81%, а внеоборотных средств 61.19%. Таким образом, наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы, что способствует замедлению оборачиваемости средств предприятия, т.е. предприятие использует умеренную политику управления активами.

Доля основных средств в общей структуре активов за отчетный год составила 0.79%, что говорит о том, что предприятие имеет легкую структуру активов, что свидетельствует о мобильности имущества. Ситуацию, когда наибольшая часть внеоборотных активов представлена основными средствами (0.79%) и прочими внеоборотными активами (59.84%), можно рассматривать как ориентацию на создание материальных условий основной деятельности организации.

Оборотные активы предприятия формируются в основном за счет дебиторской задолженности и запасов на общую сумму 703 957 тыс.руб. Структура с высокой долей задолженности 34.23% и низким уровнем денежных средств (2.12%) обусловлена спецификой деятельности Общества: основным источником финансирования строительства объектов капитального строительства (жилых домов) являются средства участников долевого строительства, которые уплачиваются по мере выполнения строительно-монтажных работ по строительству жилых домов.

Сокращение статьи внеоборотных активов в общей структуре баланса (-16.56%) связано с сокращением объектов жилищного строительства, финансируемых за счет средств участников долевого строительства.

Рост доли стоимости основных средств на +0.34% следует отметить как положительно влияющую тенденцию, так как она направлена на увеличение производственного потенциала предприятия.

Увеличение доли отложенных налоговых активов не может быть оценено положительно, поскольку они характеризуются нулевой доходностью.

За отчетный период оборотные средства снизились на 52863 тыс.руб. или на 6.63%. Это обусловлено отставанием темпов прироста мобильных активов по сравнению с темпами прироста всех совокупных активов. Произошло это главным образом за счет уменьшения стоимости денежных средств и запасов на 81022 тыс.руб.

Сумма денежных средств снизилась на 58824 тыс.руб., или на 59.11%. Столь значительное снижение объясняется несколькими причинами:

- наличием на начало отчетного периода неосвоенных денежных средств, полученных по исполненному муниципальному контракту;
- финансированием строительства объекта долевого строительства «Ж.д. № 6 в 19 мкр.» за счет собственных средств Общества.

При анализе активов виден спад стоимости внеоборотных средств на 1 613 372 тыс.руб., или на 57.88% от их величины предыдущего периода. Произошло это главным образом за счет уменьшения стоимости прочих внеоборотных активов и вложений в материальные ценности на 1 612 343 тыс.руб. Данное снижение обусловлено снижением объемов капитального строительства с привлечением средств участников долевого строительства, в т.ч. в связи со вступлением в силу поправок к федеральному закону от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», установивших требования к минимальному размеру уставного капитала застройщика.

Темп роста оборотных активов опережает темп роста внеоборотных активов на 51.25%. Такое соотношение характеризует тенденцию к ускорению оборачиваемости оборотных активов. Доля оборотных средств в активах занимает от 30% до 70%, поэтому политику управления активами можно отнести к умеренному типу.

Рассматривая ситуацию в целом, динамику изменения активов баланса можно назвать нейтральной.

Состав источников формирования имущества Общества представлен в таблицах №4, №5.

Таблица 4

Состав источников формирования имущества предприятия

Пассив	2016	2017	2018	Абсолютное изменение	
				2017	2018
1. Собственный капитал, в том числе:	103572	101119	46412	-2453	-54707
Уставный капитал	96095	96095	96095	0	0
Резервный капитал	760	837	837	77	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	6717	4187	-50520	-2530	-56707
2. Долгосрочные обязательства, в том числе:	5798207	3104486	1598574	-2693721	-1505912
прочие долгосрочные обязательства	5798207	3104486	1598574	-2693721	-1505912
3. Краткосрочные обязательства, в том числе:	1487323	379360	273745	-1107963	-105615
кредиторская задолженность	1459272	368034	262547	-1091238	-105487

прочие обязательства	28051	11326	11198	-16725	-128
Валюта баланса	7389102	3584966	1918731	-3804136	-1666235

Таблица 5

Структура источников формирования имущества предприятия, %

Пассив	2016	2017	2018	Абсолютное изменение	
				2017	2018
1. Собственный капитал, в том числе:	1,4	2,82	2,42	1,42	-0,4
Уставный капитал	1,3	2,68	5,01	1,38	2,33
Резервный капитал	0,01	0,02	0,04	0,01	0,02
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	0,09	0,12	-2,74	0,03	-2,86
2. Долгосрочные обязательства, в том числе:	78,47	86,6	83,31	8,13	-3,29
прочие долгосрочные обязательства	78,47	86,6	83,31	8,13	-3,29
3. Краткосрочные обязательства, в том числе:	20,13	10,58	14,27	-9,55	3,69
кредиторская задолженность	19,75	10,27	13,68	-9,48	3,41
прочие обязательства	0,38	0,32	0,58	-0,06	0,26
Валюта баланса	100	100	100	0	0

Для предприятия оптимальной считается структура: капитал и резервы – 40%, долгосрочные обязательства – 20%, краткосрочные обязательства – 40%.

В структуре собственного капитала основное место занимают уставный капитал и резервный капитал (5.05%).

Предприятие конец анализируемого периода накопило убытки в сумме 50520 тыс.руб.(2.74)%. Наличие убытков в деятельности Общества связано с формированием оценочного резерва в связи с наличием просроченной дебиторской задолженности за участником долевого строительства ООО «УКС-Инвест» в сумме 58 268 049 руб.

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период увеличилась. Величина совокупных заемных средств предприятия составила 1 872 319 тыс.руб. (97.58% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств предприятия ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы (финансовые обязательства) в анализируемом периоде отсутствовали.

В общей структуре задолженности долгосрочные пассивы на конец отчетного периода превышают краткосрочные на 1 324 829 тыс.руб., что при существующем размере собственного капитала и резервов позитивно сказывается на финансовую устойчивость предприятия.

Наличие в составе источников долгосрочных кредитов и займов считается положительным фактором, так как предприятие может располагать ими значительное время, постепенно погашая незначительными частями в соответствии с заключенными договорами, что практически не отвлекает заработанный капитал из оборота предприятия.

К положительным признакам можно отнести тот факт, что оборотные активы анализируемой организации превышают краткосрочные обязательства, что свидетельствует о способности погасить задолженность перед кредиторами.

Величина кредиторской задолженности снизилась в анализируемом периоде на 105 487 тыс.руб. или на 28.66%. Доля кредиторской задолженности в структуре пассивов увеличилась с 10.27% до 13.68%.

Кроме того, рассматривая кредиторскую задолженность следует отметить, что предприятие в отчетном году имеет активное сальдо (кредиторская задолженность меньше дебиторской). Размер дополнительных кредитных средств составляет 394 254 тыс.руб.

Таким образом, несмотря на уменьшение собственного капитала предприятия, отмечено снижение кредиторской задолженности.

Доля краткосрочных кредитов и займов в пассивах занимает менее 10%, поэтому политику управления пассивами можно отнести к консервативному типу.

Анализ финансовых результатов деятельности АО «СЗ «УКС»

Анализ аналитического отчёта о прибылях и убытках.

Основные аналитические возможности отчета о прибылях и убытках заключаются в том, что на основании данных формы №2 можно:

- исследовать динамику различных видов прибыли предприятия: валовой, прибыли от продаж и прибыли до налогообложения и чистой прибыли;

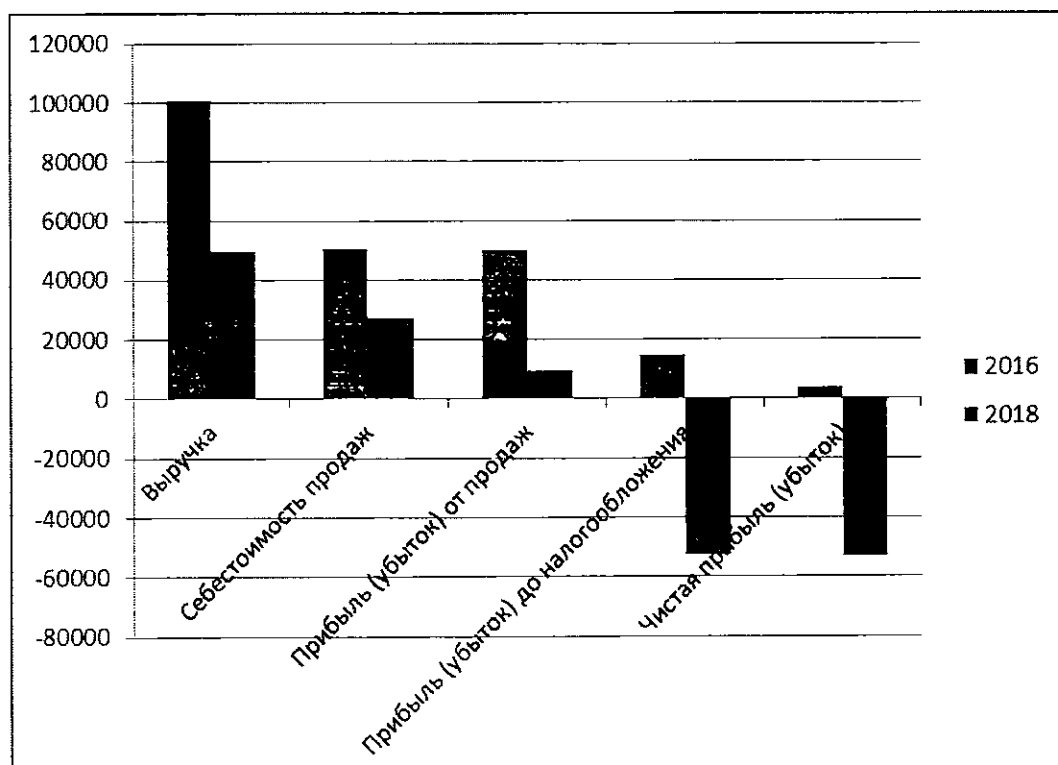
- оценить, какие факторы и в какой мере повлияли на изменение различных видов прибыли, в частности как на динамику прибыли повлияли изменения выручки, себестоимости, коммерческих управленческих и прочих расходов, прочих доходов и т.п.;

- рассчитать и оценить различные показатели рентабельности, которые являются важнейшими показателями эффективности всей финансово-хозяйственной деятельности организации.

Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено на рисунке № 1. Изменение показателей финансово-хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в таблице № 6.

Рисунок № 1

Финансовые результаты



Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.

Таблица 6

Показатели	Стоимостная оценка		Изменение (+,-)	Темп роста, %	Удельный вес, %		Изменение (+,-)
	2016 г.	2018 г.			2017	2018	
Выручка	100481	49581	-50900	49,34	100	100	0
Себестоимость продаж	50323	27395	-22928	54,44	50,08	55,25	5,17
Валовая прибыль	50158	22186	-27972	44,23	49,92	44,75	-5,17
Коммерческие расходы	0	0	0	-	0	0	0
Управленческие расходы	0	31539	31539	-	0	63,61	63,61
Прибыль (убыток) от продаж	50158	9353	-40805	18,65	49,92	18,86	-31,06
Проценты к получению	2461	2334	-127	94,84	2,45	4,71	2,26
Прочие доходы	112556	46902	-65654	41,67	112,02	94,6	-17,42
Прочие расходы	150499	92497	-58002	61,46	149,78	186,56	36,78
Прибыль (убыток) до налогообложения	14676	-52614	-67290	-358,5	14,61	-106,12	-120,73
Отложенные налоговые активы	23	111	88	482,61	0,02	0,22	0,2
Отложенные налоговые обязательства	9	10	1	111,11	0,01	0,02	0,01
Текущий налог на	10885	573	-10312	5,26	10,83	1,16	-9,67

прибыль							
Чистая прибыль (убыток)	3805	-53308	-57113	-1401	3,79	-107,52	-111,31

Основной доход предприятие получает за счет выручки от продаж. В отчетном году она составила 49581 тыс.руб.

Валовая прибыль от реализации продукции (услуг) составила 22186 тыс.руб. Как видно из проведенных расчетов, выручка от реализации продукции предприятия в отчетном периоде снизилась на 50900 тыс.руб. или на 50.66%, а себестоимость - на 22928 тыс.руб. или на 45.56%.

Поскольку в абсолютном выражении выручка уменьшилась больше, чем себестоимость, снизилась валовая прибыль предприятия на 27972 тыс.руб. или на 55.77%.

Прибыль до налогообложения снизилась на 67290 тыс.руб. или на 458.5%. Как видно из проведенных расчетов, на 5.17% повысилась доля себестоимости продукции в выручке от реализации, что означает рост затратноемкости продукции и снижение эффективности основной деятельности организации.

Снизилась также доля валовой и налогооблагаемой прибыли в выручке – что отрицательно характеризует эффективность работы фирмы.

Негативным моментом является снижение доли чистой прибыли в выручке – это говорит о том, что в целом эффективность всей финансово-хозяйственной деятельности предприятия уменьшилась.

Отдельно стоит отметить значительный размер чистого убытка от деятельности Общества за отчетный период. Это объясняется формированием оценочного резерва в связи с наличием просроченной дебиторской задолженности за участником долевого строительства ООО «УКС-Инвест» в сумме 58 268 049 руб. и как следствие отражение созданного резерва по статье «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах Общества за 2018 г.

2. Анализ ликвидности

2.1. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Ликвидность (текущая платежеспособность) - одна из важнейших характеристик финансового состояния организации, определяющая возможность своевременно оплачивать счета и фактически является одним из показателей банкротства. Результаты анализа ликвидности важны с точки зрения как внутренних, так и внешних пользователей информации об организации.

Ликвидность баланса выражается в степени покрытия обязательств организации его активами, срок превращения которых в деньги соответствует сроку погашения обязательств. Ликвидность баланса достигается путем установления равенства между обязательствами организации и его активами.

Активы баланса группируются по времени превращения их в денежную форму: К наиболее ликвидным активам относятся сами денежные средства предприятия и краткосрочные финансовые вложения в ценные бумаги (А1).

Следом за ними идут быстрореализуемые активы – готовая продукция, товары отгруженные и дебиторская задолженность (А2).

Более длительного времени реализации требуют производственные запасы, незавершенное производство, расходы будущих периодов. Они относятся к медленно реализуемым активам (А3).

Наконец, группу труднореализуемых активов образуют основные средства, нематериальные активы, долгосрочные финансовые вложения, незавершенное строительство, продажа которых требует значительного времени, а поэтому осуществляется крайне редко (А4).

Для определения платежеспособности предприятия с учетом ликвидности его активов обычно используют баланс. Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении размеров средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности, с суммами обязательств по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения. Пассивы баланса группируются по степени срочности их оплаты: К наиболее срочным обязательствам, которые должны быть погашены в течение месяца, относятся кредиторская задолженность и кредиты банка, сроки возврата которых наступили (П1).

Среднесрочные обязательства со сроком погашения до одного года – краткосрочные кредиты банка (П2).

К долгосрочным обязательствам относятся долгосрочные кредиты банка и займы (П3).

К четвертой группе отнесем собственный капитал, находящийся в распоряжении предприятия (П4).

Таблица 7

Методика группировки активов по степени ликвидности

Показатели	Методика расчета	Статьи баланса
Наиболее ликвидные активы (А1)	денежные средства организации и краткосрочные финансовые вложения	1240+1250
Быстро реализуемые активы (А2)	товары отгруженные, дебиторская задолженность и прочие оборотные активы	1230+1260
Медленно реализуемые активы (А3)	запасы с налогом на добавленную стоимость, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения за минусом товаров отгруженных и расходов будущих периодов	1210+1220
Труднореализуемые активы (А4)	Внеоборотные активы, за исключением доходных вложений в материальные ценности, долгосрочных финансовых вложений, плюс расходы будущих периодов и дебиторская задолженность долгосрочная	1100
Баланс		1600

Группировка активов баланса по времени превращения их в денежную форму представлена в таблицах № 8, 9.

Таблица 8

Группировка активов баланса по времени превращения их в денежную форму

Показатели	2016	2017	2018	Абсолютное значение	
				2017	2018
Наиболее ликвидные активы (A1)	62477	116611	40687	54134	-75924
Быстро реализуемые активы (A2)	1982185	611542	656801	-1370643	45259
Медленно реализуемые активы (A3)	44159	69354	47156	25195	-22198
Труднореализуемые активы (A4)	5300281	2787459	1174087	-2512822	-1613372
Баланс	7389102	3584966	1918731	-3804136	-1666235

Таблица 9

Структура активов по степени ликвидности, %

Показатели	2016	2017	2018	Абсолютное значение	
				2017	2018
Наиболее ликвидные активы (A1)	0,85	3,25	2,12	2,4	-1,13
Быстро реализуемые активы (A2)	26,83	17,06	34,23	-9,77	17,17
Медленно реализуемые активы (A3)	0,6	1,93	2,46	1,33	0,53
Труднореализуемые активы (A4)	71,73	77,75	61,19	6,02	-16,56
Баланс	100	100	100	0	0

Доля быстро реализуемых активов равна 34.23% общей суммы оборотных средств. Медленно реализуемые активы составляют 2.46%.

Группировка активов предприятия показала, что в структуре имущества за отчетный период преобладают труднореализуемые активы (A4) на общую сумму 1 174 087 тыс.руб.

Анализ таблицы свидетельствует о том, что величина активов снизилась в основном за счет быстро реализуемых активов (A2) (17.17%).

Таким образом, можно прийти к выводу, что предприятие имеет очень низкий уровень ликвидности, а его оборотные средства – это в первую очередь труднореализуемые активы, имеющие долгосрочную ликвидность.

За анализируемый период произошли следующие изменения.

Доля наиболее ликвидных активов упала с 3.25% до 2.12% оборотных средств. Доля быстро реализуемых активов увеличилась на 17.17%. Доля медленно реализуемых активов увеличилась незначительно.

Методика группировки пассивов по сроку погашения, группировка пассивов по срочности погашения обязательств представлена в таблицах № 10, № 11.

Таблица 10

Методика группировки пассивов по сроку погашения

Показатели	Методика расчета	Статьи баланса
Наиболее срочные обязательства (П1)	кредиторская задолженность и прочие краткосрочные обязательства	1520+1550
Краткосрочные пассивы (П2)	краткосрочные займы и кредиты	1510
Долгосрочные пассивы (П3)	долгосрочные заемные средства и прочие долгосрочные обязательства	1400+1540
Собственный капитал предприятия (П4)	собственный капитал	1300+1530
Баланс		1700

Группировка пассивов по срочности погашения обязательств

Показатели	2016	2017	2018	Абсолютное значение	
				2017	2018
Наиболее срочные обязательства (П1)	1459272	368034	262547	-1091238	-105487
Краткосрочные пассивы (П2)	0	0	0	0	0
Долгосрочные пассивы (П3)	5826258	3115812	1609772	-2710446	-1506040
Собственный капитал предприятия (П4)	103572	101119	46412	-2453	-54707
Баланс	7389102	3584966	1918731	-3804136	-1666235

В структуре пассивов в отчетном периоде преобладают долгосрочные пассивы (П3) на общую сумму 1 609 772 тыс.руб.

2.2 Расчет коэффициентов ликвидности.

Общий показатель ликвидности

$$K_{Л}=(A1+0.5A2+0.3A3)/(П1+0.5П2+0.3П3)$$

$$K_{Л}(2016)=(62477+0.5*1982185+0.3*44159)/(1459272+0.5*1982185+0.3*44159)=0.433$$

$$K_{Л}(2017)=(116611+0.5*611542+0.3*69354)/(368034+0.5*611542+0.3*69354)=0.638$$

$$K_{Л}(2018)=(40687+0.5*656801+0.3*47156)/(262547+0.5*656801+0.3*47156)=0.6333$$

Коэффициент абсолютной ликвидности

$$K_{АЛ}=A1/(П1+П2)$$

$$K_{АЛ}(2016)=62477/(1459272+0)=0.0428$$

$$K_{АЛ}(2017)=116611/(368034+0)=0.3168$$

$$K_{АЛ}(2018)=40687/(262547+0)=0.155$$

Коэффициент срочной ликвидности

$$K_{КЛ}=(A1+A2)/(П1+П2)$$

$$K_{КЛ}(2016)=(62477+1982185)/(1459272+0)=1.4012$$

$$K_{КЛ}(2017)=(116611+611542)/(368034+0)=1.9785$$

$$K_{КЛ}(2018)=(40687+656801)/(262547+0)=2.6566$$

Коэффициент текущей ликвидности

$$K_{ТЛ}=(A1+A2+A3)/(П1+П2)$$

$$K_{ТЛ}(2016)=(62477+1982185+44159)/(1459272+0)=1.4314$$

$$K_{ТЛ}(2017)=(116611+611542+69354)/(368034+0)=2.1669$$

$$K_{ТЛ}(2018)=(40687+656801+47156)/(262547+0)=2.8362$$

Коэффициент текущей ликвидности (Коэффициент покрытия)

$$K_{ТЛ}=(A1+A2+A3)/(П1+П2+П3)$$

$$K_{ТЛ}(2016)=(62477+1982185+44159)/(1459272+0+5826258)=0.2867$$

$$K_{ТЛ}(2017)=(116611+611542+69354)/(368034+0+3115812)=0.2289$$

$$K_{ТЛ}(2018)=(40687+656801+47156)/(262547+0+1609772)=0.3977$$

Коэффициенты ликвидности

Показатели	Формула	Значение			Изменение		Нормативное ограничение
		2016	2017	2018	2017	2018	
Общий показатель ликвидности	$(A1+0.5A2+0.3A3)/(П1+0.5П2+0.3П3)$	0,433	0,638	0,6333	0,205	-0,0047	не менее 1
Коэффициент абсолютной ликвидности	$A1/(П1+П2)$	0,0428	0,3168	0,155	0,274	-0,162	0,2 и более. Допустимое значение 0,1
Коэффициент абсолютной ликвидности	$A1/П1$	0,0428	0,3168	0,155	0,274	-0,162	0,2 и более
Коэффициент срочной ликвидности	$(A1+A2)/(П1+П2)$	1,4012	1,9785	2,6566	0,577	0,678	не менее 1. Допустимое значение 0,7-0,8
Коэффициент текущей ликвидности	$(A1+A2+A3)/(П1+П2)$	1,4314	2,1669	2,8362	0,736	0,669	не менее 2,0
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия)	$(A1+A2+A3)/(П1+П2+П3)$	0,2867	0,2289	0,3977	-0,0578	0,169	1 и более. Оптимальное не менее 2,0

Значение коэффициента абсолютной ликвидности оказалось ниже допустимого, что говорит о том, что предприятие не в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов (организация может покрыть 15.5% своих обязательств). За рассматриваемый период коэффициент снизился на 0.162.

Соответствующим норме оказался коэффициент быстрой ликвидности (2.6566 при норме 1). Таким образом, если организация получит деньги от дебиторов, то на конец периода она сможет расплатиться по всем своим долгам. За рассматриваемый период коэффициент вырос на 0.678.

Коэффициент текущей ликвидности в отчетном периоде находится выше нормативного значения 2, что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. За рассматриваемый период коэффициент вырос на 0.669.

Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие в ближайшие три месяца сохранить текущую ликвидность.

Рассчитаем показатель утраты платежеспособности за 2018.
 $K_{\text{утр.платеж.}} = (K_{\text{ТЛкп}} + 3/T * (K_{\text{ТЛкп}} - K_{\text{ТЛнп}})) / 2 = (2.8362 + 3/12 * (2.8362 - 2.1669)) / 2 = 1.5$
 На конец анализируемого периода значение показателя выше 1, следовательно, риск утратить свою платежеспособность в ближайшие три месяца отсутствует.

3. Анализ платежеспособности.

Платежеспособность – это готовность организации погасить долги в случае одновременного предъявления требований о платежах со стороны всех кредиторов.

Поскольку в процессе анализа изучается текущая и перспективная платежеспособность, текущая платежеспособность за анализируемый период может быть

определена путем сопоставления наиболее ликвидных средств и быстро реализуемых активов с наиболее срочными и краткосрочными обязательствами.

Текущая платежеспособность считается нормальной, если соблюдается условие, $A1 + A2 \geq П1 + П2$ и это свидетельствует о платежеспособности (неплатежеспособности) на ближайший к рассматриваемому моменту промежуток времени.

Текущая платежеспособность за 2016: $62477+1982185 \geq 1459272+0$

На конец анализируемого периода организация платежеспособна, платежный излишек составил 585390 тыс.руб. ($2044662 - 1459272$), на конец периода возможности превышают обязательства организации в 1.4 раза.

Текущая платежеспособность за 2017: $116611+611542 \geq 368034+0$

На конец анализируемого периода организация платежеспособна, платежный излишек составил 360119 тыс.руб. ($728153 - 368034$), на конец периода возможности превышают обязательства организации в 2 раза.

Текущая платежеспособность за 2018: $40687+656801 \geq 262547+0$

На конец анализируемого периода организация платежеспособна, платежный излишек составил 434941 тыс.руб. ($697488 - 262547$), на конец периода возможности превышают обязательства организации в 2.7 раза.

Вывод:

В целом по всем рассматриваемым периодам предприятие всегда оказывалось платежеспособным.

4. Анализ собственного капитала и резервов предприятия.

Основными задачами, которые необходимо решить в процессе проведения анализа собственного капитала, являются:

- выявление источников формирования собственных средств и оценка влияния их динамики на финансовую устойчивость организации;
- оценка перспектив организации при условии сохранения выявленных тенденций.

Таблица 13

Состав собственного капитала и резервов предприятия

Пассив	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Абсолютное изменение	
				2017 г.	2018 г.
Уставной капитал	96095	96095	96095	0	0
Резервный капитал	760	837	837	77	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	6717	4187	-50520	-2530	-54707
Итого собственного капитала	103572	101119	46412	-2453	-54707

В структуре собственного капитала основное место уставный капитал. На конец анализируемого периода непокрытый убыток составил накопило убытки в сумме 50 520 тыс.руб. Полученный убыток является следствием создания в учете оценочного обязательства в отношении просроченной дебиторской задолженности ООО «УКС-Инвест» на сумму 58 268 049 руб.

Полученный непокрытый убыток негативным образом отразился на величине чистых активов Общества. По состоянию на 31.12.2018 г. величина чистых активов составила 46 412 тыс. руб., что значительно меньше уставного капитала.

На основе результатов анализа можно охарактеризовать структуру капитала в целом как рациональную, а динамику ее изменения как негативную.

Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2016 по 31.12.2018) ключевыми стали следующие моменты.

- На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать нейтральной.

- Изменение структуры пассивов за анализируемый период следует признать в подавляющей части негативным.

- Рассмотрев динамику доходов и расходов АО «СЗ «УКС», можно сказать, что за анализируемый период в целом ее можно назвать удовлетворительной. Вместе с тем, по итогам деятельности за 2018 г. Обществом получен чистый убыток в сумме 53 308,0 тыс. руб., что связано с формированием оценочного резерва в связи с наличием просроченной дебиторской задолженности за участником долевого строительства ООО «УКС-Инвест» в сумме 58 268 049 руб.

- Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике показывает сохранение финансовой устойчивости предприятия.

- Полученный непокрытый убыток негативным образом отразился на величине чистых активов Общества. По состоянию на 31.12.2018 г. величина чистых активов составила 46 412 тыс. руб., что значительно меньше уставного капитала. Основные направления увеличения стоимости чистых активов в реализации следующих мероприятиях:

- увеличение уставного капитала до размера, соответствующего требованиям федерального закона от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» позволит нарастить объем возводимого жилья с привлечением средств участников долевого строительства (что приведет к росту доходов от ведения технического надзора за строительством), а также позволит участвовать в реализации инвестиционного проекта «Ж.д. № 5 в 17 мкр. СВЖР г. Оренбурга» не только в качестве Застройщика, но и в качестве Инвестора;

- принятие всеобъемлющих мер к взысканию просроченной задолженности с ООО «УКС-Инвест».

Реализация указанных мероприятий позволит увеличить стоимость чистых активов Общества, и обеспечить непрерывность деятельности предприятия.

Заместитель главного бухгалтера



В.А. Познахарев