

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Желдорипотека» по итогам
деятельности за 2018 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Желдорипотека»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Желдорипотека» (Общество) (ОГРН 1027739623988, дом 2, улица Новая Басманская, город Москва, 107174), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018 год.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение АО «Желдорипотека» по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

В составе строки «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года учитывается задолженность по контрагенту, по которому Регистрирующим органом принято решение о предстоящем исключении из ЕГРЮЛ в сумме 81 213 тыс. руб., что привело к завышению показателей строк «Дебиторская задолженность» и «Нераспределенная прибыль» бухгалтерского баланса и занижению показателя строки «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах за 2018 год в сумме 81 213 тыс. руб.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА).

Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на пункт 16.9.2 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018 год, содержащий информацию о рисках и причинах приостановления реализации объектов на сумму 1 272 756 тыс. руб. и оценку руководства по данному вопросу. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с международными стандартами аудита, 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- a) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) 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 включатьговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- b) 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 Общества;
- v) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Общества 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является недостаточным, 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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 выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора

С.В. Колчина

Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),
ОРНЗ 11603059593

21 февраля 2019 года

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.**

Организация Акционерное общество "Желдорипотека"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности строительная, риэлторская
 Организационно-правовая форма форма собственности
Акционерное общество/ частная
 Единица измерения: тыс руб
 Местонахождение (адрес)
107174, Москва г, Басманный Н. ул, д. 2

Коды		
Форма по ОКУД		
Дата (число, месяц, год)	31	12
по ОКПО		
ИИН	56515986	
по ОКВЭД		
по ОКОПФ / ОКФС	7708155798	
по ОКЕИ	68.10	
	12267	12
	384	

Пояснение	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	-	-	-
16.1	Основные средства	1130	26 980	37 149	39 950
	Доходные вложения в материальные ценности	1140	-	-	-
16.5	Финансовые вложения	1150	1 584 049	1 436 501	1 699 239
	Отложенные налоговые активы	1160	90 123	96 644	98 342
	Прочие внеоборотные активы	1170	-	94	-
16.2	Имущество переданное в оперативное управление	1180	501 500	501 500	501 500
	Итого по разделу I	1100	2 202 652	2 071 888	2 339 031
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
16.6	Запасы	1210	6 333 260	7 374 234	6 978 573
	в том числе:				
16.6.1	Материалы	12101	1 568	590	2 927
16.6.1	Товары отгруженные	12103	1 661	124 225	4 675
16.6.2	Товары	12104	1 353 873	1 378 752	1 385 056
16.6.3	Основное производство	12108	518 684	567 140	468 891
16.3	Незавершенное строительство со сроком более 12 мес.	12109	1 016 100	1 643 526	2 200 292
16.3	Незавершенное строительство со сроком менее 12 мес.	12110	3 439 822	3 659 021	2 915 613
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	490 333	622 178	617 521
	в том числе:				
	НДС по строительным расходам	12204	490 333	622 178	617 521
16.9	Дебиторская задолженность	1230	2 784 198	3 237 236	3 803 580
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1231	1 709 680	2 045 528	2 174 207
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12311	790 118	1 082 358	1 114 611
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12312	46 450	56 612	39 807
	Инвестиционные договоры	12318	804 438	873 035	978 720
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12319	68 674	33 523	41 069

	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	1232	1 074 518	1 191 708	1 629 373
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12321	548 325	595 156	982 712
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12322	182 836	302 711	477 191
	Расчеты по налогам и сборам	12323	5 761	8 577	26 853
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12324	613	1 665	1 006
	Расчеты с подотчетными лицами	12325	206	7	19
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12326	308	650	238
	Инвестиционные договоры	12328	19 720	19 720	36 821
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12329	316 749	263 222	104 533
16.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	80 731	261 030	1 567
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12402	-	41 235	1 547
	Предоставленные займы	12403	80 722	219 787	-
16.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	163 578	392 766	386 887
	в том числе:				
	Касса организации	12501	557	473	581
	Расчетные счета	12504	163 021	392 293	386 306
16.8	Прочие оборотные активы	1260	118 052	118 353	271 835
	в том числе:				
	НДС по авансам и переплатам	12604	6 779	10 215	111
	Объекты недвижимости, полученные от застройщика	12605	111 273	108 138	271 724
	Итого по разделу II	1200	9 970 152	12 005 797	12 059 963
	БАЛАНС	1600	12 172 804	14 077 685	14 398 994

	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
17	ПАССИВ III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	999 600	999 600	999 600
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 548 760	1 548 760	1 548 760
	Резервный капитал	1360	21 281	21 281	21 281
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	21 281	21 281	21 281
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 529 589)	(1 538 728)	(1 553 735)
	Итого по разделу III	1300	1 040 052	1 030 913	1 015 906
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
16.11.2	Заемные средства	1410	3 412 700	5 127 158	6 755 863
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	-
	Долгосрочные займы	14102	3 412 700	5 053 000	6 620 777
	Проценты по долгосрочным займам	14103	-	74 158	135 086
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
16.10	Прочие обязательства	1450	20	4 144	15 745
16.10	Расчеты по долевому участию в строительстве	1460	205	548 709	1 146 050
	Итого по разделу IV	1400	3 412 925	5 680 011	7 917 658
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
16.11.1	Заемные средства	1510	3 399 092	1 638 724	209 656
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	3 317 360	1 567 777	200 000
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	81 732	70 947	9656
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
16.10	Кредиторская задолженность	1520	4 191 484	5 641 370	5 120 768
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	736 590	1 190 291	1 817 598
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	48 186	177 206	125 157
	Расчеты по налогам и сборам	15203	4 481	4 240	3 124
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	311	186	45
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	636	32
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	27	8	10
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	21 533	14 245	18 105

	Расчеты по долевому участию в строительстве	15210	3 380 356	4 254 558	3 156 697
16.12	Оценочные обязательства	1540	129 251	83 103	135 006
	Прочие краткосрочные обязательства	1560	-	3 564	-
	Итого по разделу V	1500	7 719 827	7 366 761	5 465 430
	БАЛАНС	1700	12 172 804	14 077 685	14 398 994

Руководитель _____

Лебедев Александр Валентинович
(расшифровка подписи)

11 февраля 2019 года



**Отчет о финансовых результатах
за период с 1 Января по 31 Декабря 2018 г.**

Организация АО "Желдорипотека"

Идентификационный номер налогоплательщика

**Вид экономической
деятельности строительная, риэлторская**

Организационно-правовая форма форма собственности

Акционерное общество

Единица измерения: тыс руб

Коды		
0710002		
Форма по ОКУД	31	12
Дата (число, месяц, год)	2018	
по ОКПО	56515986	
ИНН	7708155798	
по ОКВЭД	68.10	
по ОКОПФ / ОКФС	12267	12
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
19.1	Выручка	2110	1480302	1267254
19.1	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	21101	1480302	1267254
	по отдельным видам деятельности (ЕНВД)	21102	-	-
19.2	Себестоимость продаж	2120	(1105670)	(962944)
19.2	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	21201	(1105670)	(962944)
	по отдельным видам деятельности (ЕНВД)	21202	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	374632	304310
	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	21001	374632	304310
	по отдельным видам деятельности (ЕНВД)	21002	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(26529)	(47047)
	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	22101	(26529)	(47047)
	по отдельным видам деятельности (ЕНВД)	22102	-	-
19.3	Управленческие расходы	2220	(240377)	(201579)
19.3	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	22201	(240377)	(201579)
	по отдельным видам деятельности (ЕНВД)	22202	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	107726	55684
	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	22001	107726	55684
	по отдельным видам деятельности (ЕНВД)	22002	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	в том числе: Долевое участие в иностранных организациях	23101	-	-
	Долевое участие в российских организациях	23102	-	-
19.4	Проценты к получению	2320	50808	67050
	в том числе: Проценты к получению	23201	50808	67050
	Проценты по государственным ценным бумагам	23202	-	-
	Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%	23203	-	-
19.4	Проценты к уплате	2330	(17686)	(10375)
	в том числе: Проценты к уплате	23301	(17686)	(10375)
19.4	Прочие доходы	2340	500451	92482
	в том числе: Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	160	548
	Доходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23402	-	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23403	-	-
	Доходы от реализации прав в рамках осуществления финансовых услуг	23404	-	-

	Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23405		
	Доходы по активам, переданным в пользование	23406	95984	11612
	Доходы в виде восстановления резервов	23407	138781	11356
	Прочие операционные доходы	23408	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23409	38848	10518
	Прибыль прошлых лет	23410	2591	-
	Возмещение убытков к получению	23411	2840	37358
	Курсовые разницы	23412	-	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23413	827	9465
	Доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23414	-	-
	Прочие внереализационные доходы	23415	38818	985
	Исполнение судебных решений	23416	181842	10640
19.4	Прочие расходы	2350	(619717)	(184925)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с участием в российских организациях	23501	-	-
	Расходы, связанные с участием в иностранных организациях	23502	-	-
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23503	(24)	(84)
	Расходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23504	-	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23505	-	-
	Расходы, связанный с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23506	-	-
	Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23507	-	-
	Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23508	(193)	(1773)
	Отчисление в оценочные резервы	23509	(126431)	(46201)
	Расходы на услуги банков	23510	(927)	(1067)
	Прочие операционные расходы	23511	(251177)	(25318)
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23512	(8218)	(8847)
	Убыток прошлых лет	23513	(6122)	(7237)
	Курсовые разницы	23514	-	-
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23515	(318)	(71)
	Прочие внереализационные расходы	23516	(38430)	(5978)
	Прочие косвенные расходы	23517	(173036)	(49399)
	Налоги и сборы	23518	(14840)	(36950)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	21382	19886
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	23001	21382	19886
	по отдельным видам деятельности (ЕНВД)	23002	-	-
21	Текущий налог на прибыль	2410	(5126)	(2766)
21	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(7371)	485
21	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	76	71
21	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(6597)	(1769)
	Прочее	2460	(596)	(425)
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	-	-
	Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24602	(596)	(425)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9139	15007

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	9139	15007
19.4	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	2
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Лебедев Александр
Валентинович
(расшифровка подписи)

11 Февраля 2019 г.



Отчет об изменениях капитала
за 2018 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

КОДЫ

0710003

31	12	2018
----	----	------

по ОКПО

56515986

по ИНН

7708155798

по ОКВЭД

68.10

по ОКОПФ/ОКФС

12267	12
-------	----

по ОКЕИ

384

Организация АО "Желдорипотека"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности строительная, риэлторская

Организационно-правовая форма форма собственности

Акционерное общество

Единица измерения тыс руб

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	999600	-	1548780	21281	(1553735)	1015906
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	15007	15007
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	15007	15007
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2017 г.	3200	999600	-	1548760	21281	(1538728)	1030913
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	9139	9139
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	9139	9139
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2018 г.	3300	999600	-	1548760	21281	(1529589)	1040052

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	1015906	15007	-	1030913
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1015906)	15007	-	(1030913)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1553735)	15007	-	(1538728)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1553735)	15007	-	(1538728)
Другие статьи капитала, по которым осуществлялись корректировки:					
до корректировок	3402	2569641	-	-	2569641
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	2569641	-	-	2569641

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	1040052	1030913	1015906

Руководитель

(подпись)

Лебедев Александр
Валентинович

(расшифровка подписи)

11 Февраля 2019 г.



**Отчет о движении денежных средств
за период с 1 Января по 31 Декабря 2018 г.**

Организация		АО "Желдорипотека"	Форма по ОКУД	0710004	КОДЫ	
Идентификационный номер налогоплательщика			Дата (число, месяц, год)	31 12 201	о ОКПО	56515986
Вид экономической деятельности		строительная, риэлторская	ИНН	7708155798	ОКВЭД	68.10
Организационно - правовая форма		форма собственности	о ОКОПФ /ОКФС	12267 12		
Акционерное общество			по ОКЕИ	384		
Единица измерения		тыс руб				

Наименование показателя	код	За	За
		Январь - Декабрь 2018 г.	Январь - Декабрь 2017 г.
		1	2
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3134123	4546487
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	934315	774422
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти,	4112	732	835
Поступление по агентским договорам ЖФК	4114	837747	1603016
Поступления по договорам долевого строительства	4115	1255653	2024354
в т.ч от материнской компании	4116		-
в т.ч. дочерних и зависимых обществ	4117	33100	15701
прочие поступления	4119	105676	143860
Платежи - всего	4120	(3403831)	(4358295)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(82309)	(308985)
в связи с оплатой труда работников	4122	(183212)	(206852)
процентов по долговым обязательствам	4123	(81056)	(10000)
Долевое участие в строительстве	4125	(2304874)	(2031778)
в т.ч. дочерним и зависимым обществам	4126		(520)
Оплата поставщикам и подрядчикам по агентским договорам ЖФК	4127	(361952)	(1472487)
взносы в государственные внебюджетные фонды	4128	(52039)	(54732)
прочие платежи	4129	(328189)	(273481)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(269508)	188192
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	97235	65732
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	85	302
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных	4213	84719	54944
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и	4214	12431	10486
Платежи - всего	4220	(10665)	(48045)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222		(3800)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования)	4223	(10665)	(44245)
В том числе дочерних и зависимых обществ	4224	-	(44245)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	86570	17887

Наименование показателя	КОД	За	За
		1	2
Денежные потоки от финансовых операций			
Платежи - всего	4320	(48250)	(200000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(48250)	(200000)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(48250)	(200000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(229188)	5879
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало	4450	392788	386887
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец	4500	163578	392788
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению	4490	-	-

Руководитель

Лебедев
Александр
Валентинович
(расшифровка
подписи)

11 февраля 2019 года

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.



Приложения к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наличие и движение основных средств

Приложение 1

Тыс. руб.

Балансовая (остаточная) стоимость основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - Всего	52370	26 875	36 314	39 845
Здания	52351	22 116	22 482	23 444
сооружения и передаточные устройства	52352	15	23	31
машинны и оборудование	52353	480	7 926	9 927
транспортные средства	52354	1 905	2 687	3 024
Производственный и хозяйственный инвентарь	52355	829	1 097	995
рабочий скот	52356	-	-	-
Продуктивный скот	52357	-	-	-
Многолетние насаждения	52358	-	-	-
Земельные участки и объекты природопользования	52359	104	104	104
Капитальные вложения на улучшение земель	52360	-	-	-
прочие основные средства в	52361	1 423	1 993	2 320
учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - Всего	52390	-	-	-
Имущество для передачи в лизинг	52391	-	-	-
Имущество предоставленное по договору проката	52392	-	-	-
Прочее имущество	52393	-	-	-

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период			На конец периода
			На начало года	Затраты за период	Списано	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - Всего	52400	За 2018 г.	835	-	(730)	105
Незавершенные вложения в материальные доходные вложения в материальные ценности	52500	За 2017 г.	105	730	-	835
Незавершенные вложения в материальные доходные вложения в материальные ценности	52410	За 2018 г.	-	-	-	-
Незавершенные вложения в материальные доходные вложения в материальные ценности	52510	За 2017 г.	-	-	-	-

Незавершенное строительство

Приложение № 2

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ
Наличие и движение финансовых вложений

приложение № 3.1
 Тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода					
			накопленная первоначальная стоимость	поступило	выбыло (погашено, списано)		перевод первоначальной стоимости		перевод накопленной корректировки	из кратко-срочных в долгосрочные	накопленная первоначальная стоимость				
					накопленная корректировка	корректировка	из долго-срочные	в долгосрочные							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций из них: Дочерние общества зависимые общества Государственные и муниципальные ценные бумаги Ценные бумаги других организаций из них: Долговые ценные бумаги Предоставленные займы Депозитные вклады Дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки Прочие финансовые вложения	53011	за 2018 г.	1 351 122	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 351 122	-	
	53111	за 2017 г.	1 347 322	-	3 800	-	-	-	-	-	-	-	1 351 122	-	
	53011а	за 2018 г.	1 347 322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 347 322	-	
	53111а	за 2017 г.	1 347 322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 347 322	-	
	53011б	за 2018 г.	3 800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 800	-	
	53111б	за 2017 г.	-	3 800	-	-	-	-	-	-	-	-	3 800	-	
	53012	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53112	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53013	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53113	за 2017 г.	41 235	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53013а	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53113а	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53014	за 2018 г.	85 249	-	7 155	2 042	-	-	77 222	219 787	-	-	-	232 927	-
	53114	за 2017 г.	310 447	-	-	49 656	-	-	175 542	-	-	-	-	85 249	-
	53015	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	53115	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	53016	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	53116	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	53019	за 2018 г.	130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	53119	за 2017 г.	235	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	53010	за 2018 г.	1 436 501	-	7 155	2 042	-	-	77 352	219 787	-	-	-	1 584 049	-
Итого	53110	за 2017 г.	1 699 239	-	3 800	49 761	-	-	216 777	-	-	-	-	1 436 501	-

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Наличие и движение финансовых вложений

Приложение № 3.2

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	выбыло (погашено, списано)		перевод первоначальной стоимости		перевод накопленной корректировки		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка	из долгосрочных	из краткосрочных	из долгосрочных	из краткосрочных				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций													-	
	53151	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53151	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53051a	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53151a	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53051b	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53151b	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53052	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53152	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53053	за 2018 г.	41 235	-	-	41 235	-	-	-	-	-	-	-	
	53153	за 2017 г.	1 547	-	-	1 547	-	-	41 235	-	-	41 235	-	
	53053a	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53153a	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53054	за 2018 г.	219 787	-	3 500	-	-	77 222	219 787	-	-	80 722	-	
	53154	за 2017 г.	-	-	44 245	-	-	175 542	-	-	-	219 787	-	
	53055	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53155	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53056	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53156	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	53059	за 2018 г.	8	-	-	129	-	-	130	-	-	9	-	
	53159	за 2017 г.	20	-	-	12	-	-	-	-	-	8	-	
	53050	за 2018 г.	261 030	-	3 500	41 364	-	-	77 352	219 787	-	80 731	-	
	53150	за 2017 г.	1 567	-	44 245	1 559	-	-	216 777	-	-	261 030	-	
	53000	за 2018 г.	1 697 531	-	10 655	43 406	-	-	154 704	439 574	-	1 664 780	-	
	531000	за 2017 г.	1 700 806	-	48 045	51 320	-	-	433 554	-	-	1 697 531	-	

Балансовая стоимость финансовых вложений

Приложение № 3.3
тыс.руб.

Наименование показателя	Код	На 31декабря 2016 г.			На 31декабря 2017 г.			На 31декабря 2018 г.		
		долго-срочные	кратко-срочные	всего	долго-срочные	кратко-срочные	всего	долго-срочные	кратко-срочные	всего
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций из них: дочерние общества зависимые общества	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Государственные и муниципальные ценные бумаги	532016	-	-	-	3 800	-	3 800	3 800	-	3 800
Ценные бумаги других организаций из них: долговые ценные бумаги	532023	41 235	1 547	42 782	-	41 235	41 235	-	-	-
Предоставленные займы	53203а	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Депозитные вклады	53204	310 447	-	310 447	85 249	219 787	305 036	232 927	80 722	313 649
Дебиторская задолженность, приобретённая на основании уступки права требования	53206	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие финансовые вложения	53209	235	20	255	130	8	138	-	9	9
Всего	53200	1 699 239	1 567	1 700 806	1 436 501	261 030	1 697 531	1 584 049	80 731	1 664 780

Балансовая стоимость финансовых вложений , по которым не определяется текущая рыночная стоимость

Приложение № 3.4
тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		первона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка
1	2	3	4	5	6	7	8
Долгосрочные финансовые вложения							
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций из них	53501	1 347 322	-	1 347 322	1 351 122	-	1 351 122
дочерние общества	53501a	1 347 322	-	1 347 322	1 347 322	1 347 322	-
зависимые общества	535016	-	-	3 800	-	3 800	3 800
Государственные и муниципальные ценные бумаги	53502	-	-	-	-	-	-
Ценные бумаги других организаций из них	53503	41 235	-	41 235	-	-	-
Долговые ценные бумаги	53503a	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	53504	310 447	-	310 447	85 249	85 249	232 927
Депозитные вклады	53505	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность, преобретенная на основании уступки права требования	53506	-	-	-	-	-	-
Прочие финансовые вложения	53509	235	-	235	130	130	-
Итого	53510	1 699 239	-	1 699 239	1 436 501	1 436 501	1 584 049
Краткосрочные финансовые вложения							
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций из них	53551	-	-	-	-	-	-
дочерние общества	53551a	-	-	-	-	-	-
зависимые общества	535516	-	-	-	-	-	-
Государственные и муниципальные ценные бумаги	53552	-	-	-	-	-	-
Ценные бумаги других организаций из них	53553	1 547	-	1 547	41 235	41 235	-
Депозитные вклады	53553a	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	53554	-	-	-	219 787	219 787	-
Дебиторская задолженность, преобретенная на основании уступки права требования	53556	-	-	-	-	-	80 722
Прочие финансовые вложения	53559	20	-	20	8	8	-
Итого	53550	1 567	-	1 567	261 030	261 030	80 731
Всего	53500	1 700 806	-	1 700 806	1 697 531	1 697 531	1 664 780

Запасы и затраты

Балансовая стоимость запасов и затрат

Приложение № 4
тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на 31.12.2016 г.			Остаток на 31.12.2017 г.			Остаток на 31.12.2018 г.			
		факт с/с	резерв	балансовая стоимость	факт с/с	резерв	балансовая стоимость	факт с/с	резерв	балансовая стоимость	
		2	9	10	11	9	10	11	9	10	11
Сыре и материалы и другие аналогичные ценности	54010	2 927	-	2 927	590	-	590	1 568	-	1 568	
Затраты в незавершенном производстве	54030	468 891	-	468 891	567 140	-	567 140	518 684	-	518 684	
Готовая продукция и товары для перепродажи	54040	1 507 234	122 178	1 385 056	1 482 265	103 513	1 378 752	1 387 705	33 832	1 353 873	
Товары отгруженные	54050	4 675	-	4 675	124 225	-	124 225	1 661	-	1 661	
Расходы будущих периодов	54060	1 119	-	1 119	980	-	980	1 552	-	1 552	
Незавершенное строительство со сроком более 12 месяцев	54090	2 200 292	-	2 200 292	1 643 526	-	1 643 526	1 016 100	-	1 016 100	
Незавершенное строительство со сроком менее 12 месяцев	54090	2 915 613	-	2 915 613	3 659 021	-	3 659 021	3 439 822	-	3 439 822	
ИТОГО:		7 100 751	122 178	6 978 573	7 477 747	103 513	7 374 234	6 367 092	33 832	6 333 260	

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей и резерв по сомнительным долгам, учитываемый в разделе 2 баланса "Запасы, товары для перепродажи"

Наименование показателя	Код	Период	Созданный резерв	Уменьш. резерв (восстан.)	Использованный резерв
Сыре и материалы и другие аналогичные ценности	54110	за 2018 год	-	-	-
	54210	за 2017 год	-	-	-
Товары отгруженные	54120	за 2018 год	-	-	-
	54220	за 2017 год	-	-	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	54140	за 2018 год	10 985	-	29 283
	54240	за 2017 год	10 618	-	80 666
ВСЕГО	54100	за 2018 год	10 985	-	29 283
	54200	за 2017 год	10 618	-	80 666

Сырье, материалы и другие аналогичные ценности.

Приложение № 5

тыс. руб.

Виды материально-производственных запасов	№№ счета	Остаток на 31.12.2016г.	Остаток на 31.12.2017г.	Остаток на 31.12.2018г.			
					1	2	3
Сыре и материалы	10.1	125	-	-			93
Покупные полуфабрикаты и комплектующие	10.2	-	21	-			
Топливо	10.3	23	60	37			
Тара и тарные материалы	10.4	16	16	6			
Запасные части	10.5	139	178	465			
Прочие материалы	10.6	174	227	785			
Материалы, переданные в переработку	10.7	254	18	-			
Строительные материалы	10.8	2 123	-	-			
Инвентарь и хоз.принадлежности	10.9	-	-	141			
Материалы спец. назначения на складе	10.10	66	62	34			
Материалы спец. назначения в эксплуатации	10.11	7	8	7			
Материалы в эксплуатации	10.12	-	-	-			
ИТОГО:		2 927	590	1 568			

Готовая продукция и товары для перепродажи

Приложение № 6

тыс. руб.

Наименование товара	Остаток на 31.12.2016г.			Остаток на 31.12.2017г.			Остаток на 31.12.2018г.
	тыс. руб.	штук	тыс. руб.	штук	тыс. руб.	штук	
1	4	5	4	5	4	5	5
Квартиры для продажи	637 724	125	689 840	157	550 666	135	
Нежилое помещение для продажи	123 104	48	121 462	43	136 742	45	
Машиноместа	56 490	74	75 296	108	82 193	150	
Права требования по объектам недвижимости	296 310	15	294 764	18	294 764	18	
Нежилое помещение №91, г.Красноярск, ул.Норильская,д.1А, этаж 1 (245,3 кв.м)	8 731	1	-	-	-	-	
Земельный участок, Казань, Ершова (2630 кв.м)	73 812	1	-	-	-	-	
Трансформаторная подстанция, Челябинск 7 188	1	-	-	-	-	-	
Оборудование плавательного бассейна (ДОЛ "Локомотив", г. Зеленоградск, компл.	-	-	7 733	1	-	-	
Земельный участок г. Абакан, ул. Пушкина, 135 (2136 кв.м.)	-	-	7 535	1	7 693	1	
Земельный участок п. Творогово (500 000 кв.м.), Красноярск	121 010	10	121 010	10	121 010	10	
Земельный участок по объекту недвижимости г.Москва, Солнечногорская,18	42 699	1	43 124	1	43 465	1	
Объекты недвижимости на земельном участке г. Казань, Локомотив	17 988	1	17 988	1	18 446	1	
Право аренды зем.уч. С проектной и разрешит. документацией -ж/д Хабаровск,пер. Кадровый, д.3 с объектами обслуживания и подземной автостоянкой	-	-	-	-	45 724	1	
Объект незавершенного строительства: г. Новосибирск,Ю ул. Октябрьская, 24	-	-	-	-	52 608	1	
Земельный участок Вологодская обл.,г.Гризловец	-	-	-	-	562	1	
ИТОГО:	1 385 056	277	1 378 752	340	1 353 873	364	

Балансовая стоимость дебиторской задолженности

Таблица № 7.1

Наименование показателя	Код	31.12.2016			31.12.2017			31.12.2018		
		Долгосрочная	Краткосрочная	Всего	Долгосрочная	Краткосрочная	Всего	Долгосрочная	Краткосрочная	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Покупатели и заказчики	55100	1 114 611	982 712	2 097 323	1 082 358	595 156	1 677 514	790 118	548 325	1 338 443
В т.ч. Расчеты по инвестиционно-строительной деятельности (агентские договора, счет 76.5)										
передача права требования на услугу	55151	-	18 359	18 359	-	25 863	25 863	-	10 836	10 836
арендные платежи	55152	-	-	-	-	212	212	-	-	-
сырец и материалы, товары и готовая продукция, полуфабрикаты иные активы	55154	1 011 380	468 989	1 480 369	1 022 234	229 302	1 251 536	723 260	331 492	1 054 752
выполненные работы и оказанные услуги	55155	-	-	-	70	70	70	13 455	2 443	15 898
прочие	55159	74 466	35 523	109 989	27 144	13 252	40 396	3 400	2 949	6 349
Договора инвестирования		978 720	36 821	1 015 541	873 035	19 720	892 755	804 438	19 720	824 158
Авансы выданное в т.ч. подрядным организациям (функции застройщика)	55190	39 807	477 191	516 998	56 612	302 711	359 323	46 450	182 836	229 286
в т.ч. подрядным организациям (функции агента, ген.подрядчика)		39 780	279 696	319 476	50 249	133 983	184 232	46 034	117 502	163 536
прочие										
Социальное страхование и обеспечение	55200	x	1 006	1 006	x	1 665	1 665	x	613	613
в т.ч. недоимка пени, штрафы	55201	x	-	-	x	-	-	x	-	-
Налоги и сборы	55210	x	-	26 853	26 853	x	8 577	8 577	x	7 230
в т.ч. федеральный бюджет	55220	x	-	-	x	-	-	x	-	-
в т.ч. недоимка пени, штрафы	55221	x	-	-	x	-	-	x	-	-
региональные и местные бюджеты	55230	x	-	-	x	-	-	x	-	-

В т.ч. недоимка	55231	х	-	-	х	-	-	х	-	-
пени, штрафы	55232	х	-	-	х	-	-	х	-	-
Оплата труда	55240	х	-	-	х	-	-	х	-	-
Прочие операции с персоналом и подотчетные суммы	55250	-	257	257	-	657	657	-	308	308
Прочая задолженность	55290	41 069	104 533	145 602	33 523	263 222	296 745	68 674	316 955	385 629
ИТОГО в оборотных активах	55000	2 174 207	1 629 373	3 803 580	2 045 528	1 191 708	3 237 236	1 709 680	1 075 987	2 785 667
Авансы выданные во внеоборотных активах	55301	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предварительная оплата финансовыхложений во внеоборотных активах	55302	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ВСЕГО	55300	2 174 207	1 629 373	3 803 580	2 045 528	1 191 708	3 237 236	1 709 680	1 075 987	2 785 667

Из общей суммы дебиторской задолженности

Таблица № 7.2
тыс.руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
1	2	3	4	5
Дебиторская задолженность дочерних и зависимых обществ	55310	226 068	313 415	227 656
в т.ч. долгосрочная	55311	201 881	186 700	153 600
краткосрочная	55312	24 187	126 715	74 056
Просроченная дебиторская задолженность	55320	-	-	-
в т.ч. покупатели и заказчики (кроме перевозок)	55321	-	-	-
авансы выданные	55323	-	-	-
социальное страхование и обеспечение	55324	-	-	-
налоги и сборы	55325	-	-	-
оплата труда	55326	-	-	-
прочие операции с персоналом и подотчетные суммы	55327	-	-	-
прочая задолженность	55329	-	-	-

Движение оценочных обязательств

Приложение № 7.3
тыс. руб.

Наименование оценочного обязательства	Период	На начало года	Поступило	Использовано	На конец года
Резерв на оплату отпусков	за 2017 год	8 745	22 018	21 387	9 376
	за 2018 год	9 376	18 937	20 583	7 730
Резерв предстоящих расходов в строительстве	за 2017 год	60 851	129 929	142 141	48 639
	за 2018 год	48 639	109 423	70 102	87 960
Оценочное обязательство под судебные иски	за 2017 год	49 446	15 871	40 229	25 088
Прочие оценочные обязательства	за 2018 год	25 088	36 750	28 277	33 561
	за 2017 год	15 964	-	15 964	-
Итого:	за 2018 год	-	-	-	-
	за 2017 год	135 006	167 818	219 721	83 103
	за 2018 год	83 103	165 110	118 962	129 251

Балансовая стоимость кредиторской задолженности

Таблица № 8.1

Наименование показателя	Код	31.12.2016				31.12.2017				Всего
		Долгосрочная	Краткосрочная	Всего	Долгосрочная	Краткосрочная	Всего	Долгосрочная	Краткосрочная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Кредиты	55600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Займы	55610	6 755 863	209 656	6 965 519	5 127 158	1 638 724	6 765 882	3 412 700	3 399 092	6 811 792
в т.ч. облигационные займы	55611	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Поставщики и подрядчики	55700	6 936	1 817 598	1 824 534	-	1 190 291	1 190 291	-	736 590	736 590
в т.ч. приобретение МПЗ	55710	-	8	8	-	2	2	-	2	2
из них: топливо	55711	-	-	-	-	20	20	-	-	-
товары	55712	-	155 621	155 621	-	155 641	155 641	-	31	31
покупная электроэнергия	55720	-	-	-	-	-	-	-	157	157
коммунальные услуги	55730	-	2 752	2 752	-	40	40	-	418	418
принятые от подрядчика		1 798	788 959	790 757	-	306 350	306 350	-	94 171	94 171
работы (функции агента)		5 138	758 781	763 919	-	655 881	655 881	-	599 000	599 000
принятые от подрядчика									1 519	1 519
работы (функции застройщика)									-	-
прочие выполненные работы и										
оказанные услуги										
из них: арендные платежи	55770	-	-	-	-	24	24	-	-	-
лизинговые платежи	55775	-	-	-	-	-	-	-	-	-
приобретение ОС и доходных										
вложений в материальные										
ценности	55780	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие	55790	-	111 477	111 477	-	72 357	72 357	-	41 088	41 088
Оплата труда	55800	x	32	32	x	636	636	x	-	-
Прочие операции с персоналом	55810	x	10	10	x	8	8	x	27	27
и подотчетные суммы										
Социальное страхование	55820	x	45	45	x	186	186	x	311	311
в т.ч. недомика	55821	x	-	-	x	-	-	x	-	-
пени, штрафы	55822	x	-	-	x	-	-	x	-	-
Налоги и сборы	55830	x	3 124	3 124	x	4 240	4 240	x	4 481	4 481
в том числе: федеральный										
бюджет	55840	x	-	-	x	4 240	4 240	x	-	-
в т.ч. недомика	55841	x	-	-	x	-	-	x	-	-
пени, штрафы	55842	x	-	-	x	-	-	x	-	-

региональные и местные бюджеты	55850	х	-	-	х	-	-	х	-	-
в т.ч. недомика	55851	х	-	-	х	-	-	х	-	-
пени, штрафы	55852	х	-	-	х	-	-	х	-	-
Авансы полученные (кроме перевозок)	55860	8 809	125 157	133 966	4 144	177 206	181 350	20	48 186	48 206
в т.ч. от покупателей	8 809	104 246	104 246	-	128 886	128 886	-	3 931	3 931	-
Акционеры по выплате доходов	55880	-								
Прочая задолженность	55890	1 146 050	3 174 802	4 320 852	548 709	4 268 803	4 817 512	205	3 401 889	-
в том числе: целевое финансирование	1 146 050	3 156 697	4 302 747	548 709	4 254 558	4 803 267	205	3 380 356	3 380 356	-
ВСЕГО	55900	1 161 795	5 120 768	6 282 563	552 853	5 641 370	6 194 223	225	4 191 484	4 191 709

Из общей суммы кредиторской задолженности

Таблица № 8.2
тыс.руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
1	2	3	4	5
Кредиторская задолженность дочерних и зависимых обществ	55910	-	-	-
в т.ч. долгосрочная	55911	-	-	-
краткосрочная	55912	-	-	-
Просроченная кредиторская задолженность	55920	-	-	-
в т.ч. кредиты	55921	-	-	-
займы	55922	-	-	-
из них: облигационные	55922а	-	-	-
поставщики и подрядчики	55923	-	-	-
оплата труда	55924	-	-	-
прочие операции с персоналом и подотчетные суммы	55925	-	-	-
социальное страхование и обеспечение	55926	-	-	-
налоги и сборы	55927	-	-	-
авансы полученные (кроме перевозок)	55928	-	-	-
акционеры по выплате доходов	55929	-	-	-
прочая задолженность	55930	-	-	-

Забалансовые счета

Приложение № 9
тыс. руб.

Справка о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах	строка баланса	Сумма тыс. рублей на 31.12.2016	Сумма тыс. рублей на 31.12.2017	Сумма тыс. рублей на 31.12.2018
Арендованные основные средства	57000	898 482	782 282	520 074
в том числе по финансовой аренде (лизингу)	57001	-	-	-
земельные участки и объекты природопользования в аренде	57002	811 533	696 977	342 599
ТМЦ, принятые на ответственное хранение	57010	34	34	1 191
Материалы, принятые в переработку	57015	-	-	-
Товары, принятые на комиссию	57020	-	-	-
Оборудование, принятое в монтаж	57025	54 497	-	-
Бланки строгой отчетности	57030	4	5	2
Списанная в убыток задолженность, неплатежеспособных дебиторов	57035	166 743	162 693	78 057
Обеспечения обязательств и платежей, полученные	57040	1 288 260	1 271 745	1 277 721
Обеспечения обязательств и платежей, выданные	57045	699 034	2 983 623	2 876 517
Износ жилищного фонда	57050	-	-	-
Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов	57055	-	-	-
Основные средства, сданные в аренду	57060	-	-	-
Нематериальные активы, полученные в пользование	57065	-	-	-

Затраты на производство

Приложение № 10
тыс.рубл.

Наименование показателя	Код	За 2018 г.	За 2017 г.
Материальные затраты	5610	754 787	639 751
Расходы на оплату труда	5620	117 774	92 871
Отчисления на социальные нужды	5630	30 775	24 020
Амортизация	5640	2 957	2 683
Прочие затраты	5650	466 283	452 246
Итого по элементам	5660	1 372 576	1 211 571
Изменение остатков (прирост[-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение[+]): незавершенного производства, готовой продукции и пр.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 372 576	1 211 571

Операции АО «Желдорипотека» с дочерними компаниями

Приложение № 11
Тыс. рублей

Операции АО «Академпогектек» с акционерами и их связанными сторонами

Приложение № 12
тысяч рублей

Наименование	Содержание операции	Признак (А-акционер, С-связанные)	2016				2017				2018			
			Доход, счета 90,1, 91,1 без НДС (90,1; 91,1-НДС)	Расход, счета 90,2, 91,2	Д3	К3	Доход, счета 90,1, 91,1 без НДС (90,1; 91,1-НДС)	Расход, счета 90,2, 91,2	Д3	К3	Доход, счета 90,1, 91,1 без НДС (90,1; 91,1-НДС)	Расход, счета 90,2, 91,2	Д3	К3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ВСЕГО:			384 633	73 860	837 944	7 251 688	158 793	64 838	406 370	7 080 853	311 663	49 035	106 146	6 899 446
из них с акционерами			344 834	47 413	768 823	7 236 790	160 729	37 879	332 267	7 080 824	310 916	31 183	75 555	6 899 006
из них со связанными сторонами			39 799	26 447	69 121	14 808	8 064	25 959	74 113	29	747	18 652	30 291	360
Восточно-Сибирская ж.д.		A	0	919	-	308 195	-	917	-	307 112	-	769	-	301 144
Горьковская ж.д.		A	0	1 929	-	276 108	3 640	848	-	234 832	-	551	-	231 422
Дальневосточная ж.д.		A	0	644	-	214 479	-	640	-	213 926	-	494	-	210 335
Забайкальская ж.д.		A	0	497	-	165 301	-	495	-	165 796	-	465	-	165 333
Калининградская ж.д.		A	0	75	-	25 147	-	62	-	15 054	-	45	-	15 099
Красноярская ж.д.		A	20 532	1 952	-	201 525	-	1 614	-	202 128	-	1 380	-	198 781
Кубаньвосток ж.д.		A	0	716	-	239 466	-	714	-	239 182	-	604	-	235 245
Московская ж.д.		A	0	13 229	-	9 522	938	44 042	-	6 680	10	43 886	-	
Октябрьская ж.д.		A	0	501	-	158 668	-	1 558	206	160 146	-	1 810	-	159 052
Правобережная ж.д.		A	0	486	-	161 720	-	484	-	162 204	-	433	-	160 697
Свердловская ж.д.		A	0	3 280	11 800	352 326	-	12 734	2	327 345	37 500	884	-	283 651
Северная ж.д.		A	0	376	-	125 034	-	375	-	125 409	-	375	-	125 783
Северо-Кавказская ж.д.		A	-322	3 172	-	39 826	-	119	-	39 945	-	119	-	40 065
Южно-Уральская ж.д.		A	0	1 144	-	361 332	-	1 141	-	362 473	-	804	-	369 815
Юго-Восточная ж.д.		A	0	341	-	113 719	-	340	-	114 060	-	339	-	109 849
Западно-Сибирская ж.д.		A	0	2 108	-	698 875	-	2 102	-	700 977	-	1 229	-	680 899
ОАО "РУД" собственно		A	0	6 479	-	3 412 739	-	400	-	3 412 700	-	400	-	3 412 739
Административно-хозяйственное управление - филиал ОАО "РУД"		A	0	162	-	15	-	165	-	25	-	103	-	19
Главный вычислительный центр - Филиал ОАО "РУД"		A	0	487	4	-	-	228	2	-	-	264	2	-
Центральная станция связи - Филиал ОАО "РУД"		A	0	103	1	5	-	87	1	5	1	63	1	1
ДКРС - филиал ОАО "РУД"	Строительство	A	0	8 671	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ДПС-СПДКСС - ОАО "РЖД"	Строительство и проектирование	A	325 812	26	757 008	22 086	185 500	839	331 108	76 194	273 416	-	75 835	4 818
Центральная дирекция инфраструктуры - филиал ОАО "РЖД"	Услуги	A	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транснефть	Технисовидение эп. сетям	A	0	-	10	-	-	47	0	31	-	8	-	-
Центральная дирекция по теплоснабжению - филиал ОАО "РЖД"	Временное ведомственное извещение строительства ж/д	A	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Фонд жилищной социальной ипотеки	Услуги/и, строительство А	A	-1 188	-	494	-	163 977	1 589	1731	-	157 120	-	10 382	-
НИИАС ОАО	Информационные услуги	A	0	145	-	-	-	171	-	-	-	172	-	-
ОАО "РЖДСтрой" (СМТ)	Строительство	A	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ОАО «Росжелдорпроект»	Проектирование	A	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Зарубежстройтехнология	Услуги	A	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Газета "Удач"	Подписка, реклама	A	0	70	-	-	-	89	-	-	-	14	-	-
ЗАО Компания ТрансГеоТехноМ	Услуги связи	A	0	386	-	12	-	455	-	19	-	198	6	7
ООО "ОП "РЖД-Охрана"	Охранные услуги	A	0	-	-	-	-	-	-	-	-	2 353	-	-
КРП-инвест	Строительство, земель и %	A	0	-	-	-	-	-	-	-	-	49	-	-
МУП г. Новосибирска "Справдоказал"	Услуги	C	0	-	-	-	-	-	-	-	-	48	45	-
Новосибирский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"	Услуги	C	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ОАО "Дынегипротеро"	Услуги	C	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЖАСО	Автострахование	C	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Газпромнефтехимногаз Ярославль	Газ природный	C	0	-	-	-	-	-	-	-	-	446	-	23
Банк ВТБ 24	Услуги банка	C	60	359	10	-	-	-	-	-	-	484	18	-
Территориальная генерирующая компания № 14 (ТГК)	Поручисчие к з/з/ст.тм.	C	0	-	15 573	-	-	-	-	-	-	370	-	-
Ярэнерго	Поручисчие к з/з/ст.тм	C	3	5 334	3 437	-	-	3 315	490	-	-	15	543	-
Балтийский банк	Услуги банка	C	3 160	20	41 375	-	-	11	40 611	-	-	747	-	-
Внешторгбанк	Услуги банка	C	36 546	510	1 698	-	-	530	2 241	-	-	220	219	-
Сбербанк	Услуги банка	C	30	256	-	27	9	223	13	-	-	19	-	13
Пермзрелонгоз	Поручисчие к газ.сотовым	C	0	-	-	-	-	-	-	-	-	197	-	-
Министерство имущественных отношений Иркутской области	Аренда земельного участка	C	0	184	-	-	-	191	-	-	-	-	-	-
Ростелеком	Услуги связи	C	0	405	14	15	-	316	21	14	-	342	1	2
Почта России	Услуги связи	C	0	99	42	-	-	104	68	-	-	109	12	-
Охрана МВД России	Охрана	C	0	127	-	-	-	127	-	-	-	127	-	-
Федеральное агентство по печати и大众传媒局 - департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирск	Услуги связи	C	0	140	162	-	-	85	146	-	-	70	131	-
		C	0	6 362	82	-	-	809	-	-	-	11 927	8	36

Главное управление имущественных отношений Алтайского края	Аренда земельного участка	С	0	7	-	-	-	-	-	-	-
Алтайэнерго	Подключение к эл.сетям	С	0	-	1 070	-	-	145	899	-	48
Пермзнерго	Подключение к эл.сетям	С	0	12 168	5 007	9 507	8 055	4 698	-	-	-
Оренбургэнерго	Подключение к эл.сетям	С	0	-	6	-	-	12	-	-	6
ФБУЗ	Экспертиза	С	0	48	22	1	59	-	-	-	2
РусалнергоСбыт	Подключение к эл.сетям	С	0	46	54	13	-	54	5	-	54
Курскгаз	Подключение к газ.сетям	С	0	-	-	-	-	-	-	-	3
Газпром газораспределение	Подключение к газ.сетям	С	0	-	547	-	-	1 203	-	-	2 098
Росжелдорпроект	Проектирование	С	0	98	-	5 216	-	-	-	-	284
РН-Карт	ГСМ.	С	0	236	22	-	272	10	-	286	3
АКБ СВБЭЗ-БАНК	Услуги банка	С	0	48	-	-	-	-	-	-	-
Газпромнефть-Корпоративные продажи		С	0	-	-	-	322	27	-	-	-
Водоканал г. Хабаровска		С	0	-	-	-	884	4 831	-	4 831	-
ДВГУПС		С	0	-	-	5	-	-	-	-	-
СОГАЗ АО		С	0	-	-	413	4 681	-	4 781	3 899	-
Челябкоминтепловые сети МУП		С	0	-	-	231	-	-	-	-	-
ДРСК "Прим.электр.сети"		С	0	-	-	187	-	-	209	-	-
Сетевые компании-Альянсовые электрические сети		С	0	-	-	2	-	-	1	-	-
МОЭСК		С	0	-	-	-	18 177	-	18 177	-	-
МРСК ОАО Астраханский ф-л		С	0	-	-	28	-	-	14	-	-
УФК по Ниж.обл (ГУ МВД России по Нижегородской области)		С	0	-	3	-	-	-	-	-	-
ВО ЖДТ России	Подключение к газ.сетям	С	0	-	-	25	-	-	-	-	-
Красноярскэнергосбыт		С	0	-	-	29	-	-	-	-	22

Лебедев Александр Валентинович



Генеральный директор

11.02.2019г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества
«Желдорипотека»
за 2018 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Желдорипотека» за 2018 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Полное фирменное наименование.

Акционерное общество «Желдорипотека»

2. Сокращенное наименование.

АО «Желдорипотека»

3. Сведения о государственной регистрации Общества.

Дата государственной регистрации Общества: *19 февраля 2001 года.*

Орган, осуществлявший государственную регистрацию: *Московская регистрационная палата при Правительстве Москвы*

Основной государственный регистрационный номер: *001.361.122*

Дата внесения записи *19 февраля 2001 г.*

Наименование регистрирующего органа: *Инспекция МНС России №8 по г. Москва*

Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц серии 77 №007397762 выдано 26 ноября 2002 г. присвоен ОГРН 1027739623988

4. ИНН

Идентификационный номер налогоплательщика – *7708155798*

5. Отраслевая принадлежность Общества.

ОКВЭД: 41.20 43.99 64.92.2 64.92.3 64.99.1 68.10 68.10.1 68.10.12 68.10.22 68.20 68.20.2 68.31 68.31.1 68.31.12 68.31.2 68.31.22 68.31.3 68.31.32 68.31.4 68.31.42 70.22 73.20 84.13

6. Место нахождения

Место нахождения: *107174, г. Москва, ул. Новая Басманская, д. 2.*

Почтовый адрес: *107023 г. Москва, ул. Электрозаводская, д. 32А*

Тел.: *(495) 788-19-30* Факс: *(495) 788-19-31*

7. Сведения об уставном капитале и участниках (учредителях) АО «Желдорипотека»

Основное (материнское) общество для организаций:

Полное наименование: *Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»*

Место нахождения: *Российская Федерация, 107174, Москва, ул. Новая Басманская, д.2*
ИНН: 7708503727

Количество голосующих акций: *4 999 штук (50,01%)*

Полное наименование: *Автономная некоммерческая организация «Центр организационного обеспечения структурной реформы на железнодорожном транспорте»*

Место нахождения: *Российская Федерация, 109028, Москва, Покровский бульвар, д.3, стр.1Б*
ИНН: 7701580673

Количество голосующих акций: *1 штука (0,01%)*

Полное наименование: *Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП»/Д.У. ЗПИФ комбинированный «Комфортный»*

Место нахождения: *Российская Федерация, 107078, Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение II*

ИНН: 7708168370

Номинальный держатель – *Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» – Москва, ул. Шаболовка, д.31, корп. Б*

Количество голосующих акций: *4 996 штук (49,98%)*

Общее количество акционеров: *3*

Размер акционерного капитала Общества (руб.): *999 600 тыс. руб.*

Всего акций: *9 996 штук.*

Степень выполнения акционерами (участниками) обязательств по оплате своих акций в акционерном капитале: *100 %*

8. Управление обществом.

В соответствии с Уставом:

Высшим органом управления Обществом является Общее собрание Акционеров Общества.

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров.

Состав Совета директоров АО «Желдорипотека» на 2017 Избран на годовом общем собрании акционеров 25 июня 2018 г. протокол № 11 от 25.06.2018 г.
по состоянию на 31.12.2018 г.:

ФИО	Должность
Максимовских Анастасия Вячеславовна	Начальник департамента корпоративного имущества ОАО «РЖД»
Гаревских Андрей Викторович	Заместитель начальника департамента социального развития ОАО «РЖД»
Лебедев Александр Валентинович	Генеральный директор АО «Желдорипотека»
Мажуолите Ольга Александровна	Заместитель начальника центра организации закупочной деятельности ОАО «РЖД»
Сарибжанов Андрей Ваизович	Заместитель начальника департамента безопасности ОАО «РЖД»
Урманов Леонид Вячеславович	Начальник отдела разработки и оценки финансовых моделей бизнес-проектов ОАО «РЖД»
Яковлев Дмитрий Валерьевич	Заместитель начальника департамента корпоративного имущества ОАО «РЖД»

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляют Генеральный Директор Общества (единоличный исполнительный орган Общества).

Единоличный исполнительный орган – генеральный директор – Лебедев Александр Валентинович назначен Исполняющим обязанности генерального директора (Протокол СД ЖДИ № 5 от 10.10.2017 г.).

С 19.12.2017 г. прекращены полномочия исполняющего обязанности генерального директора Лебедева А.В. и он избран генеральным директором Общества сроком на 1 год с 19.12.2017 по 18.12.2018 г. включительно (Протокол СД ЖДИ № 10 от 18.12.2017 г.), протоколом СД ЖДИ № 5 от 14.12.2018 г. срок полномочий генерального директора Лебедева А.В. продлен по 18.01.2019 г., протоколом СД ЖДИ № 7 от 17.01.2019 г. срок полномочий генерального директора Лебедева А.В. продлен по 18.03.2019 г.

9. Дочерние и зависимые хозяйствственные общества АО «Желдорипотека».

Перечень дочерних и зависимых компаний по состоянию на 31.12.2018 г.:

Дочернее общество – **ООО «РостДонИнвест»** (100 % участия в УК)

Дочернее общество – **ООО «Огурцово»** (84,5 % участия в УК)

Дочернее общество – **ООО «РВ ЭВЕНТА»** (100% доля владения)

Дочернее общество – **ООО «Арсенал»** (100 % участия в УК)

В 2014 г. Общество стало одним из учредителей Частного учреждения дошкольной образовательной организации «Детский сад «Чудо-Садик», которому передано в оперативное управление имущество АО «Желдорипотека» (подробнее см. разделы 16).

10. Филиалы и представительства Общества.

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Новосибирск**

КПП: **540702001**

Место нахождения: **630004, г. Новосибирск, ул. Федора Ивачева, д.4**

Дата открытия: **26.07.2002 г.**

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Санкт-Петербург**

КПП: **780202001**

Место нахождения: **194044, г. Санкт-Петербург, Б.Сампсоньевский пр-т, д.42А**

Дата открытия: **10.09.2002 г.**

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Чита**

КПП: **753602001**

Место нахождения: **672012, г. Чита, ул. Бутына, д. 123, офис 3**

Дата открытия: **04.10.2002 г.**

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Иркутск**

КПП: **380802002**

Место нахождения: **664011, г. Иркутск, ул. Ленина, д.6**

Дата открытия: **28.08.2002 г.**

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Екатеринбург**

КПП: **665902001**

Место нахождения: **620027, г. Екатеринбург, ул. Азина, д.24 офис 904**

Дата открытия: **21.10.2002 г.**

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Красноярск**

КПП: **246002001**

Место нахождения: **660058, г. Красноярск, ул. Деповская, д.1. стр.1**

Дата открытия: **05.11.2002 г.**

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Ярославль**

КПП: **760402001**

Место нахождения: **150000, г. Ярославль, ул. Свободы, д.2, офис 412**

Дата открытия: **31.10.2002 г.**

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Самара**

КПП: **631502001**

Место нахождения: **443001, г. Самара, ул. Садовая, д.280, комнаты 1-11, 58**

Дата открытия: **21.10.2002 г.**

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Нижний Новгород**

КПП: **525702001**

Место нахождения: **603000, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д.32, офис 110**

Дата открытия: **15.12.2002 г.**

Наименование: **Филиал АО «Желдорипотека» в г. Хабаровск**

КПП: **272143001**

Место нахождения: **680000, г. Хабаровск, ул. Калинина, д.94, офис 5-16**

Дата открытия: **05.05.2003 г.**

11. Количество работников АО «Желдорипотека»

Наименование показателя	2016 год	2017 год	2018 год
Среднесписочная численность работников, чел.	221	222	166
Объем денежных средств, направленных на оплату труда, тыс. руб. (с учетом НДФЛ)	202 056	206 852	178 240
Объем денежных средств, направленный на социальное обеспечение, тыс. руб.	52 025	54 732	53 713

12. Основные виды деятельности Общества.

Целью создания Общества является расширение рынка товаров и услуг, а также извлечение прибыли.

Предметом деятельности Общества является:

- ✓ Осуществление функций заказчика в области строительства зданий и сооружений;
- ✓ Осуществление функций по проектированию и строительству зданий и сооружений;
- ✓ Организационно-техническая подготовка производства и посреднические услуги в области строительства зданий и сооружений;
- ✓ Оказание маркетинговых услуг, консультации по вопросам коммерческой деятельности, финансов и управления;
- ✓ Иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

В ходе осуществления вышеназванных видов деятельности Обществом проводятся продажи:

- квартир, полученных как в ходе деятельности с выполнением функций инвестора, так и заказчика-застройщика;
- имущественных прав, вытекающих из договоров уступки права требования на квартиры, создаваемые в ходе инвестиционно-строительной деятельности;
- услуг, вытекающих из агентских договоров, из договоров на управление проектами.

Информация по сегментам

Перечень сегментов определяется ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Управленческая отчетность Общества включает два операционных сегмента: деятельность по продаже жилой недвижимости и деятельность по продаже жилой и коммерческой недвижимости третьим лицам. Данные операционные сегменты объединены в единый сегмент для целей финансовой отчетности, поскольку обладают схожими экономическими характеристиками, работают со схожими видами продукции и услуг, имеют схожие производственные процессы и покупателей продукции и услуг и функционируют на основе схожей нормативно-правовой базы.

Общество осуществляет свою деятельность в одном географическом сегменте – на территории Российской Федерации, где вся территория подвержена одинаковым макроэкономическим, политическим и другим рискам (раздел 27).

Основные виды продаж отражены в таблице:

Наименование показателя	2016 год	2017 год	2018 год
Количество реализованных квартир, других объектов недвижимости, шт.	132	214	320
Объем выручки от реализации квартир и других объектов недвижимости, тыс. руб.	351 205	558 222	565 870
Объем выручки от реализации уступки права требования, тыс. руб.	16 506	158 990	55 550

Изменение профиля деятельности Общества не планируется.

13. Основы предоставления информации в отчетности Общества.

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2018 года Дебиторская задолженность (стр.1230) разделена по срокам ее погашения на долгосрочную задолженность (стр. 1231), срок платежей по которой ожидается более, чем через 12 месяцев после отчетной даты и краткосрочную задолженность (стр. 1232), срок платежей по которой ожидается менее, чем через 12 месяцев после отчетной даты. Дебиторская задолженность по срокам погашения также представлена за предшествующие 2016 и 2017 годы.

В раздел «Дебиторская задолженность», как в долгосрочную так и в краткосрочную, добавлены строки 12318 и 12328 «Инвестиционные договоры», учитывающие дебиторскую задолженность по инвестиционным договорам и договорам долевого участия в строительстве. В строки «Инвестиционные договоры» перенесена дебиторская задолженность в части инвестиционных договоров и договоров долевого участия в строительстве из строк баланса «Расчеты с покупателями и заказчиками» (12311, 12321).

13.1 Основные положения Учетной политики Общества.

Данная Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2018 год, и исходя из действующих в Российской Федерации правил учета и отчетности.

Принятая Обществом Учетная политика для целей бухгалтерского учета сформирована исходя из общепринятых допущений (имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

13.2 Основные изменения и дополнения в учетную политику на 2018 г.

Существенных методологических изменений в Учетную политику по бухгалтерскому и налоговому учету на 2018г. не вносилось. Основным методологическим изменением в Учетную политику по бухгалтерскому и налоговому учету на 2018г. является применение инвестиционного налогового вычета.

Учитывая особое значение регионального законодательства в целях налогообложения, сформировать с 01.01.2018г., приложения к Учетной политике каждого филиала, отражающие особенности регионального законодательства в части:

- инвестиционного налогового вычета;
- применения или ограничения льготы по налогу на движимое имущество, принятые на учет после 01.01.2013г.
- налогообложения жилых помещений, исходя из их кадастровой стоимости.

Ответственными за составление этих приложений к Учетной политике филиала на 2018г. являются главные бухгалтеры филиалов. Наилучшим источником разъяснений по вопросам применения регионального законодательства являются региональные налоговые инспекции. Приложения к Учетной политике филиала, отражающие региональные особенности налогообложения, должны быть представлены в головную организацию для включения в Учетную политику (в части филиала) по мере получения ответов из региональных налоговых инспекций.

A. Объекты учета.

Вместо хозяйственных операций использовать более широкое понятие – факты хозяйственной жизни (ст.5 Федерального закона №402-ФЗ): к фактам относятся не только уже совершенные операции, но и сделки, события, операции, которые еще не наступили, но могут оказать влияние на финансовый результат Общества. Пример – оценочные обязательства.

Кроме фактов хозяйственной деятельности объектами учета являются активы, обязательства, источники финансирования деятельности компании, доходы, расходы, иные объекты (если это предусмотрено федеральными стандартами).

В базовой Учетной политике по бухгалтерскому учету слова «хозяйственные операции» заменяются словами «факты хозяйственной жизни», слова «бухгалтерская отчетность» – словами «бухгалтерская (финансовая) отчетность», слова «имущество» – словами «активы».

Б. Первичные документы.

Виды первичных документов, используемых в бухгалтерском учете Общества, приводятся в Приложении №1 к «Основным изменениям и дополнениям к учетной политике на 2013 г.», утверждаются приказом генерального директора в момент утверждения Учетной политики (см. Приказ). За основу приняты формы первичных документов, исходящих от организации, используемых ранее и взятых из альбома унифицированных форм первичных документов. Формы внутренних первичных документов (авизо по доходам и расходам, путевой лист, справка-обоснование по Резерву сомнительных долгов, форма №1 Баланса с принятыми расшифровками для консолидации) также приведены в Приложении №1.

Обязательные реквизиты для первичных документов:

- 1) наименование документа;
- 2) дата составления документа;
- 3) название компании;
- 4) содержание факта хозяйственной жизни (сделки, события, операции);
- 5) денежное и натуральное выражение факта хозяйственной жизни с единицами измерения;
- 6) должность сотрудника, совершившего операцию, сделку и ответственного за правильность ее оформления;
- 7) Ф.И.О. и подпись данного сотрудника.

Исправления в первичном учетном документе подтверждаются датой исправления, а также подписями лиц, составивших документ, в котором произведено исправление, с указанием фамилий и инициалов этих лиц.

Наличие оттиска гербовой печати юридического лица на первичных документах:

Использование унифицированных форм предполагает проставление оттиска печати юридического лица на первичных документах. С другой стороны, полученный от организации-контрагента первичный документ может не содержать оттиск его печати, т.к. Учетной политикой контрагента может быть предусмотрено использование форм первичных документов, не содержащих оттиск его гербовой печати, в этом нет нарушения, важно только чтобы документ содержал все обязательные реквизиты, предусмотренные законом и перечисленные выше.

В случае, если Обществом по ряду сделок, договоров будет признано целесообразным получить от контрагента первичный документ (акт, счет), содержащий печать контрагента, условие об этом необходимо прописать в договоре с контрагентом.

В отношении первичных кассовых, банковских и расчетных первичных документов (расчеты с персоналом по оплате труда и учету рабочего времени) по-прежнему применяются исключительно унифицированные формы:

- по кассовым документам в соответствии с Положением Банка России №373-П от 12.10.2011 г. «О порядке ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России на территории РФ»;
- по банковским документам в соответствии с Приложением 2 к Положению Банка России от 19.06.2012г. №383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств»;
- по расчетным первичным документам применяется расчетно-платежная ведомость (форма №Т-49) и платежная ведомость (форма №Т-53), эти формы также упоминаются в Положении №373-П.

В. Регистры учета.

Для своевременного отражения в учете данных из первичных документов учета чрезвычайно важным является условие о своевременном предоставлении первичных документов службами Общества, ответственными за осуществление тех или иных фактов хозяйственной деятельности. В графике документооборота 2014 г., являющимся обязательным приложением к Учетной политике и основным дополнениям к ней, приведены сроки, не позднее которых первичные документы должны быть предоставлены в бухгалтерскую службу для накопительного отражения фактов хозяйственной деятельности в регистрах учета. Регистры учета могут вестись электронно,

при этом они должны содержать ряд обязательных реквизитов (п.4 ст.10 закона №402-ФЗ):

- 1) наименование регистра;
- 2) наименование компании;
- 3) дата начала и окончания ведения регистра или период, за который он составлен;
- 4) хронологическая или систематическая группировка бухучета;
- 5) измерители объектов учета;
- 6) должности сотрудников, ответственных за ведение регистра;
- 7) Ф.И.О. и подпись данных сотрудников.

Перечень должностных лиц в бухгалтерии, ответственных за ведение регистров бухгалтерского учета, определяется отдельным приказом и прилагается к Учетной политике.

Основным регистром учета является оборотно-сальдовая ведомость, составленная с использованием рекомендуемого федеральными стандартами Плана счетов (в рамках Рабочего Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности к типовой Учетной политике ДЗО ОАО «РЖД»). Применяемый План счетов и форма регистра оборотно-сальдовой ведомости прилагаются к документу «Основные изменения и дополнения к Учетной политике АО «Желдорипотека» на 2013 год.

Г. Бухгалтерская отчетность.

Периодичность составления.

Общество является эмитентом ценных бумаг (облигаций), допущенных к обращению на биржевых торгах. В связи с необходимостью представления отчетности эмитента, Общество должно составлять бухгалтерскую отчетность по РСБУ и финансовую (консолидированную по МСФО) – ежеквартально.

Аудиторское заключение по итогам проведения аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества по РСБУ – 1 раз в год.

Аудиторское заключение по итогам проведения аудита финансовой отчетности по МСФО – 2 раза в год.

Представление бухгалтерской отчетности учредителям осуществляется в рамках Регламента представления дочерними компаниями отчетности в ОАО «РЖД», утвержденного распоряжением ОАО «РЖД» от 02.03.2017 № 398р:

Представление промежуточной бухгалтерской отчетности в налоговый орган не требуется, представление годовой бухгалтерской отчетности обязательно в налоговый орган и органы статистики в течение 90 календарных дней по окончании года.

Состав бухгалтерской отчетности.

Промежуточная отчетность состоит из бухгалтерского баланса и Отчета финансовых результатов. В состав годовой отчетности входит:

- 1) бухгалтерский баланс;
- 2) отчет о финансовых результатах;
- 3) отчет о движении денежных средств;
- 4) отчет об изменениях капитала;
- 5) пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности;

Активы Общества показываются в бухгалтерском балансе в нетто-оценке:

- дебиторская задолженность за минусом Резерва по сомнительным долгам;
- товарно-материальные ценности (ТМЦ) за минусом Резерва под обесценение ТМЦ;

- финансовые вложения за минусом Резерва под обесценение финансовых вложений;
- Правила формирования, и оформления обоснования Вышеуказанных резервов даны в Приложениях к Учетной политике:
- по резерву по сомнительным долгам в Приложении №15;
 - по резерву под снижение стоимости товарно-материальных ценностей в Приложении №16;
 - по резерву под обесценение финансовых вложений в Приложении №17.

Обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе с учетом формирования оценочных обязательств в виде:

- резервов по отпускам (Приложение №25);
- резервов, связанных с судебными исками (обязательства по выплатам по искам покупателей и дольщиков по неисполнению в срок обязательств), принцип образования которых представлен в Приложении №28;
- резервов предстоящих расходов в строительстве (резервируется стоимость объема работ, не подтвержденных документально или невыполненных, но предусмотренных сметой или договором на дату получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию), порядок формирования которых описан в Приложении №10.

Составленной считается отчетность только после того, как ее подпишет руководитель.

Д. Инвентаризация.

Обязательность инвентаризации следует из п.38 ПБУ 4/99, требующего проведения инвентаризации в целях составления годовой отчетности. Учитывая тот факт, что Общество обязано составлять финансовую отчетность по правилам МСФО 2 раза в год, Инвентаризация активов и обязательств проводится также 2 раза в год:

- по состоянию на 30 июня отчетного года для промежуточной финансовой отчетности;
- по состоянию на 31 декабря отчетного года для годовой финансовой отчетности.

Инвентаризация также проводится в иных случаях, предусмотренных законодательством:

- смена материально ответственного лица;
- при выявлении хищения;
- при иных чрезвычайных обстоятельствах;
- при реорганизации или ликвидации Общества.

Инвентаризации подлежат активы и обязательства, отражаемые на Следующих счетах: 01, 02, 04, 05, 03, 10, 14, 20, 41, 50, 51, 55, 58, 60, 62, 76, 63, 64, 66, 68, 71, 73, 86, 96.

Формы инвентаризационной ведомости и иных документов для оформления итогов инвентаризации приведены в Приложении №30.

Ж. Особенности отражения дебиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные) за основные средства, доходные вложения, финансовые вложения.

Дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные) за основные средства и доходные вложения в материальные ценности, нематериальные активы и прочие внеоборотные активы, а также расчеты с различными дебиторами и кредиторами за приобретение долгосрочных финансовых вложений отражается в бухгалтерском балансе по статье «Прочие внеоборотные активы» обособленно с выделением долгосрочной и краткосрочной части задолженности, исходя

из сроков ее погашения. Остальные авансы выданные поставщикам и подрядчикам отражаются по группе статей «Дебиторская задолженность» раздела «Оборотные активы» с выделением долгосрочной и краткосрочной части задолженности, исходя из сроков погашения.

В случае, если Обществом принято решение о расторжении договора о приобретении основного средства, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов, прочих внеоборотных активов, а также долгосрочных финансовых вложений, за которые была перечислена предварительная оплата, и возврате авансовых платежей, то суммы соответствующей дебиторской задолженности подлежат отражению в бухгалтерской отчетности по группе статей «Дебиторская задолженность» раздела «Оборотные активы» с выделением долгосрочной и краткосрочной части задолженности, исходя из предполагаемых сроков погашения». С учетом описанного выше внесены изменения в шаблон по заполнению Бухгалтерского баланса.

3. Система внутреннего контроля.

В соответствии со ст. 19 закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» экономический субъект, бухгалтерская (финансовая) отчетность которого подлежит обязательному аудиту, обязан организовать и осуществлять внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Документы «Системы деятельности» регламентируют правила построения и обмена информацией основных структур Общества, в том числе формы основных исходящих документов, должностные инструкции персонала. Документы охватывают полный цикл схемы бизнеса от правил оформления принятия решений, обмена информацией с бизнес-коллегами до передачи конечного продукта потребителю. При этом также регламентированы вопросы развития персонала, коммуникаций, экономической безопасности и безопасности труда.

Документация Системы Деятельности составляется в соответствии с требованиями стандарта ISO 9001:2008 «Системы менеджмента качества».

Отдельные вопросы, связанные с нормативами бухгалтерского учета, оформляются отдельными приказами, а именно:

- контроль по подотчетным лицам;
- порядок контроля по командированным лицам;
- регламент оформления и контроля по исполнению сметы представительских расходов.

Единая Учетная политика Общества требует от всех подразделений Общества (филиалов и обособленных подразделений) предписанного учетной политикой способа отражения фактов хозяйственной жизни. Сверка между головной организацией и филиалами и обособленными подразделениями осуществляется по счету 79 «Внутрихозяйственные расчеты» ежемесячно.

Контроль по исполнению **графика документооборота** и соблюдению его положений о порядке подписания, сроках предоставления документов и ответственности за своевременное предоставление в бухгалтерию первичных документов является важным мероприятием внутреннего контроля.

С другой стороны, Учетная политика Общества строится на принципах и в соответствии с **Типовой Учетной политикой дочерних и зависимых обществ материнской компании ОАО «РЖД»**, что является элементом внешнего контроля со стороны материнской компании. Порядок предоставления необходимых данных для этого контроля, а также перечень видов отчетности как по стандартам РПБУ, так и по МСФО для консолидации в рамках холдинга ОАО «РЖД» определяется **«Регламентом предоставления дочерними**

и зависимыми обществами информации Бухгалтерскую службу и Департамент управления дочерними и зависимыми общества ОАО «РЖД»».

Элементом внутреннего контроля также являются Ревизионные проверки со стороны Акционеров, которые проходят как по итогам отчетного года, так и внепланово по отдельным фактам хозяйственной деятельности.

И. Учет спецодежды.

Списание спецодежды, поступившей после 01.01.2013 г., проводить одномоментно.

Приложение №12 «Учет спецодежды» к Учетной политике на 2009 г., в котором описан механизм постепенного списания стоимости спецодежды, применять для списания спецодежды, поступившей до 01.01.2013 г.

К. Учет расходов на рекламу объектов и имиджевых расходов.

Расходы на рекламу объектов и имиджевые расходы (расходы, связанные с рекламой собственно АО «Желдорипотека» посредством распространения в рекламных целях носителей информации о продукции и услугах Общества) учитывать на счете 44 «Расходы на продажу».

Л. Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов Обществом осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2000, утвержденного приказом Минфина РФ от 16 октября 2000 г. №91н.

М. Основные средства.

Учет основных средств Обществом осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н.

Первоначальная стоимость основных средств предприятия погашается путем начисления износа в соответствии со сроком полезного использования. Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект ОС служит для выполнения целей деятельности Общества. Срок полезного использования определяется Обществом самостоятельно и указывается в акте ввода в эксплуатацию объекта основных средств. Расчет амортизации объектов основных средств производится линейным методом.

Первоначальной стоимостью ОС, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление за исключением НДС (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). Первоначальная стоимость ОС, полученных организацией по договору дарения и в иных случаях безвозмездного получения, признается стоимость, указанная в первичных документах (ГТД, накладная, акт приема-передачи и т.п.), в случаях, когда стоимость ОС не указана, признается рыночная их стоимость.

Первоначальной стоимостью ОС, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость товаров (ценностей) переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость товаров устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных товаров.

Стоимость ОС, в которой они приняты к учету, не подлежит изменению, кроме случаев, установленных законодательством РФ и настоящим положением. Изменение

первоначальной стоимости ОС допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации соответствующих объектов.

Оценка объектов ОС, стоимость которых при приобретении определена в валюте, производится в рублях путем пересчета иностранной валюты по курсу ЦБ РФ, действующему на день приобретения организацией объектов по праву собственности хозяйственного ведения или оперативного управления.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к учету, допускается в случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки основных средств. По завершении работ по достройке, дооборудованию, модернизации объекта основных средств затраты, учтенные на счете учета вложений во внеоборотные активы учитываются в качестве отдельного инвентарного объекта

Переоценка основных средств, предусмотренная п. 15 ПБУ 6/01, производится 1 раз в 3 года для однородных объектов основных средств для того, чтобы стоимость основных средств, по которой они отражаются в бухгалтерском учете существенно не отличалась от текущей (восстановительной) стоимости. При этом существенным отличием признается разница между текущей (восстановительной) стоимостью и стоимостью основных средств, по которой они отражены в учете, составляющая более десяти процентов. Общество производит переоценку основных средств, учитываемых в качестве доходных вложений в материальные ценности.

Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 рублей, а также приобретенные книги, брошюры и т.п. издания списываются на затраты на производство по мере отпуска в производство и эксплуатацию.

Амортизация объектов основных средств производится:

Группа основных средств	Способ начисления амортизационных начислений
<i>с 1 по 10</i>	<i>Линейный способ</i>

Сроки полезного использования основных средств (в годах), использованные для начисления амортизации, приведены ниже:

Группа основных средств	Срок полезного использования, {лет}
1 группа	1-2
2 группа	2-3
3 группа	3-5
4 группа	5-7
5 группа	7-10
6 группа	10-15
7 группа	15-20
8группа	20-25
9 группа	25-30
10 группа	Свыше 30 лет

Общество самостоятельно определяет конкретный срок полезного использования объектов основных средств, руководствуясь ПБУ 6/01 п.20 и ПБУ 21/2008.

Н. Материально-производственные запасы.

Учет материально-производственных запасов Обществом осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденного приказом Минфина РФ от 9 июня 2001 г. №44н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, а списываются по себестоимости единицы запасов.

Это связано с тем, что значительную и подавляющую часть МПЗ составляют зарегистрированные в собственность Общества квартиры, каждая из которых уникальна и уходит в продажу по исключительно индивидуальной себестоимости.

О. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений осуществляется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. №126н в редакции Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 №116н, от 27.11.2006 №156н.

Учет финансовых вложений ведется на счете 58 «Финансовые вложения». Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат для инвестора.

Ценные бумаги распределяются по группам, формируемым по следующим признакам:

- ✓ Вид ценных бумаг
- ✓ Эмитент
- ✓ Номинал
- ✓ Срок погашения

При реализации и ином выбытии ценных бумаг стоимость выбывших ценных бумаг списывается на расходы по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проценты (дисконт) по финансовым вложениям показываются обособленно как дебиторская задолженность.

П. Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2000, утвержденного приказом Минфина РФ от 10 января 2000 г. №2н.

Р. Порядок создания оценочных обязательств и резервов.

В соответствии с учетной политикой предусмотрено создавать

- резервы предстоящих расходов;
- оценочные резервы;

Резервы предстоящих расходов, связанные с осуществлением деятельности по исполнению функции Заказчика-застройщика, создаются в случае, когда на момент получения разрешения на ввод объекта завершенному строительством не все затраты,

входящие в фактическую стоимость строительства, подтверждены документально, но имеются документы, на основании которых можно заложить величину Резерва (договор на выполнение конкретных работ на определенную сумму, этап работ в проектно-сметной документации и т.д.).

Из оценочных резервов, предназначенных для уточнения балансовой оценки отдельных активов и пассивов, предусмотрено формировать:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- оценочное обязательство под предстоящие судебные иски;
- оценочное обязательство по заведомо убыточным договорам.

С. Порядок учета кредитов и займов.

Учет кредитов и займов Обществом осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.06.2008 г. №107н.

Задолженность по полученному от заимодавца займу и (или) кредиту учитывается Обществом в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренных договором.

Общество принимает к бухгалтерскому учету задолженность в момент фактической передачи денег или других вещей и отражает ее в составе кредиторской задолженности.

По полученным займам и кредитам задолженность показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов. Если в договоре по кредитам и займам не указывается способ начисления процентов, то начисление процентов производится по формуле простых процентов с использованием фиксированной процентной ставки.

Начисление процентов производится в сроки, предусмотренные договором, но не реже одного раза в месяц и вне зависимости от предусмотренного договором фактического режима перечисления процентов.

Т. Порядок формирования доходов.

Порядок учета доходов Обществом осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. №32н, в том числе выручка признается при наличии следующих условий:

- существует право на получение выручки;
- сумма выручки может быть определена;
- увеличение экономических выгод;
- переход права собственности.

Выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости отражается по факту перехода права собственности на эти объекты.

Выручка по договорам долевого участия (Общество исполняет функцию заказчика-застройщика) определяется на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в отчете о финансовых результатах отражается свернуто (как разница

между привлеченными средствами дольщиков и фактическими затратами на строительство с учетом ожидаемых (предстоящих) затрат). Если в договоре о долевом участии прописано вознаграждение застройщика, оно квалифицируется как выручка и отражается равномерно в течение периода строительства.

У. Порядок формирования расходов.

Порядок учета расходов Обществом осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. №33н.

Расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Прямые расходы, произведенные для осуществления функций заказчика-застройщика учитываются по дебету счета 20 «Основное производство» и входят в состав строки 020 «Себестоимость проданных товаров, продукции, работ и услуг» отчета финансовых результатов Общества в момент их списания.

Управленческие расходы собираются по счету 26 «Общехозяйственные расходы» и отражаются в составе строки 040 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах Общества.

Расходы на рекламу и прочие расходы, связанные с продажей товаров и услуг, учитываются обособленно по счету 44 «Коммерческие расходы» и отражаются в составе строки 030 «Коммерческие расходы».

Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду, отражаются в составе прочих расходов, однако, в случае, если они носят системный характер, могут отражаться как расходы от обычных видов деятельности.

Ф. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденного приказом Минфина РФ от 13 декабря 2010 г. №167н.

Х. События после отчетной даты.

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденного приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. №56н.

Событие после отчетной даты – факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах организации отражаются в бухгалтерской отчетности с учетом событий после отчетной даты,

подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственныe условия, в которых организация вела свою деятельность, или свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность, и тем самым невозможности применения допущения непрерывности деятельности предприятия к деятельности организации в целом или какой-либо существенной ее части. При этом события после отчетной даты отражаются в бухгалтерском учете заключительными оборотами отчетного периода до утверждения годовой бухгалтерской отчетности в установленном порядке.

Событие после отчетной даты, свидетельствующее о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность, раскрывается в пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

13.3 Изменения и дополнения в учетную политику на 2019 г.

Существенных методологических изменений в Учетную политику по бухгалтерскому и налоговому учету на 2019 год не вносится.

ФЗ от 27.11.2018 № 424-ФЗ, ФЗ от 03.08.2018 № 302-ФЗ, ФЗ от 03.08.2018 № 303-ФЗ внесли значительное число поправок во вторую часть НК РФ, вступающие в силу с 01.01.2019:

1. Ставка НДС выросла с 18% до 20%. Особенности учета НДС в переходный отражены в Приложении № 34 «Новая ставка НДС: сложности переходного периода».
2. Отменен налог на движимое имущество. Понятия движимого и недвижимого имущества отражены в Приложении № 35 «Движимое и недвижимое имущество»
3. С 1 июля 2019 года головная организация и филиалы, осуществляющие расчеты с физлицами в безналичном порядке обязаны применять ККТ.

14. Информация об аудиторе Общества.

Аудитором АО «Желдорипотека» в 2018 году является АО БДО Юникон.

15. Информация о существенных событиях отчетного периода

В 2018 г. Общество производило погашение займов. (более подробно описано в п. 16.11).

16. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса.

16.1 Основные средства.

В составе строки **1130** бухгалтерского баланса АО «Желдорипотека» отражены основные средства, остаточной стоимостью

по состоянию на 31.12.2018 г. - 26 980 тыс. руб.;

по состоянию на 31.12.2017 г. – 37 149 тыс. руб.;

по состоянию на 31.12.2016 г. – 39 950 тыс. руб.;

В составе основных средств, отраженных в отчетности, нет объектов основных средств, переведенных на консервацию.

Движение основных средств в 2016, 2017 и 2018 гг. по основным группам приведено в *Приложении №1 «Основные средства».*

В балансе в составе основных средств также показана стоимость основных средств, не введенных в эксплуатацию, в тыс. руб.:

2016г. – 105

2017г.- 835

2018г.- 105

16.2 Имущество, переданное в оперативное управление.

По строке **1180** бухгалтерского баланса показана стоимость основных средств, переданных на праве оперативного управления некоммерческому учреждению.

Такой вид имущества учитывается на отдельном субсчете учета финансовых вложений и корректируется на основании отчетов учреждения об использовании этого имущества или списании при невозможности его дальнейшего использования в хозяйственной деятельности учреждения.

Имуществом, переданным в оперативное управление некоммерческому учреждению, является 4/5 доли в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатская, д.40, стр.74 общей стоимостью 501 500 тыс. руб.

01.12.2014 г. Общество зарегистрировало переход права собственности на указанную часть общей долевой собственности здания и передало его в оперативное управление имуществом Частному учреждению дошкольная образовательная организация (далее ЧУДО) «Детский сад «Чудо-Садик», учредителем которого является АО «Желдорипотека».

В 2015 гг. аналогичных операций не было.

В 2017-2018гг. по данным Отчетов об использовании имущества, переданного в оперативное управление, имущество используется по целевому назначению, перепланировок и переоборудования не производилось.

16.3 Незавершенное строительство

Расшифровка объектов незавершенного строительства (стр. 12109 и 12110) приведена в *Приложении №2 «Незавершенное строительство» (тыс. руб.)*.

Незавершенное строительство относится целиком к деятельности с исполнением функции застройщика и отражает стоимость незавершенного строительства объектов недвижимости, созданного на целевые средства дольщиков. В балансе показано в «Запасах» и разделено по сроку завершения строительства на:

- незавершенное строительство со сроком более 12 месяцев;
- незавершенное строительство со сроком менее 12 месяцев.

16.4 Нематериальные активы.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. у АО «Желдорипотека» нематериальных активов нет.

16.5 Финансовые вложения.

По состоянию на 31.12.2016 г. у АО «Желдорипотека» имелись нижеуказанные долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения. Среди долгосрочных финансовых вложений вклады в Уставные капиталы следующих организаций составляли:

- ООО «РосДонИнвест» – 513 149 тыс. руб. (100% участия в УК, дочернее общество).
- ООО «Огурцово» – 479 732 тыс. руб. (84,5% участия в УК, дочернее общество).
- ООО «Арсенал» – 354 431 тыс. руб. (100% участия в УК, дочернее общество).
- ООО «ЭВЕНТА» – 10 тыс. руб. (100% участия в УК, дочернее общество).

Финансовые вложения в виде вкладов в Уставные капиталы других организаций не рассматриваются Обществом на предмет их обесценения по следующим причинам.

Под доходом от этих финансовых вложений подразумевается прибыль, которую Общество планирует получить в будущем от реализации объектов недвижимости, построенных на земельных участках, принадлежащих на правах аренды или собственности этим дочерним и зависимым обществам.

Как правило, в балансе таких предприятий на стадии проектирования и строительства объектов регистрируется растущий убыток вплоть до момента реализации объектов недвижимости. Однако это не свидетельствует о наличии «устойчивого снижения стоимости финансовых вложений», т.к. это констатируемое снижение чистых активов не уменьшает вероятности получения дохода в ближайшем будущем от реализации объектов недвижимости, созданных на земельных участках дочерних и зависимых обществ. Вопрос обесценения этих финансовых вложений может быть поставлен только после реализации всех объектов строительства и отсутствия иных источников дохода у дочерних и зависимых компаний.

По состоянию на 31.12.16 г. такая фаза по вышеназванным дочерним и зависимым обществам АО «Желдорипотека» не наступала.

На 31.12.2016 г. у АО «Желдорипотека» отражены в долгосрочных финансовых вложениях стоимость векселей ЗАО «Балтийский банк» в размере 41 235 тыс. руб. Стоимость по векселям этого же банка в размере 1 547 тыс. руб. относится к краткосрочным финансовым вложениям (*приложение № 3*).

По состоянию на 31.12.2017 г. у АО «Желдорипотека» произошли следующие изменения по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям. Качественный и количественный состав финансовых вложений представлен в *Приложении №3*. Среди долгосрочных финансовых вложений вклады в Уставные капиталы следующих организаций составляют:

- ООО «РосДонИнвест» – 513 149 тыс. руб. (100% участия в УК, дочернее общество).
- ООО «Огурцово» – 479 732 тыс. руб. (84,5% участия в УК, дочернее общество).
- ООО «Арсенал» – 354 431 тыс. руб. (100% участия в УК, дочернее общество).
- ООО «ЭВЕНТА» – 10 тыс. руб. (100% участия в УК, дочернее общество).

По состоянию на 31.12.17 г. фаза, требующая обесценения по вышеназванным дочерним и зависимым обществам АО «Желдорипотека», не наступила.

АО «Желдорипотека» не имело в 2016-2017 гг. финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость.

В октябре 2017 г. АО «Желдорипотека» осуществила выкуп дополнительных инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда прямых инвестиций «Комфортный» на сумму 3 800 тыс. руб., необходимых для поддержания деятельности Фонда на 3 года.

Качественный и количественный состав финансовых вложений представлен в *Приложении №3*.

Финансовыми вложениями предприятия являются также займы выданные (процентные), ценные бумаги-векселя других организаций, начальные остатки по которым, а также движение и конечные остатки с разбивкой на краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения показаны в *приложении №3*.

На 31.12.2017 г. у АО «Желдорипотека» долгосрочных финансовых вложений в виде долговых ценных бумаг нет. В апреле 2017 г. и декабре 2017 г. были погашены два краткосрочных векселя на общую сумму 1 547 тыс. руб. Оставшиеся векселя ЗАО «Балтийский банк» в размере 41 235 тыс. руб. трансформировались из долгосрочных в краткосрочные финансовые вложения (*приложение № 3*).

По состоянию на 31.12.20018 г. у АО «Желдорипотека» в учете числятся следующие долгосрочные финансовые вложения:

А) вклады в Уставные капиталы следующих организаций составляют:

- ООО «РосДонИнвест» – 513 149 тыс. руб. (100% участия в УК, дочернее общество).
- ООО «Огурцово» – 479 732 тыс. руб. (84,5% участия в УК, дочернее общество).
- ООО «Арсенал» – 354 431 тыс. руб. (100% участия в УК, дочернее общество).
- ООО «ЭВЕНТА» – 10 тыс. руб. (100% участия в УК, дочернее общество).

Б) инвестиционный пай Закрытого паевого инвестиционного фонда прямых инвестиций «Комфортный» на сумму 3 800 тыс. руб., необходимый для поддержания деятельности Фонда на 3 года.

Качественный и количественный состав финансовых вложений представлен в *Приложении №3*.

По состоянию на 31.12.18 г. фаза, требующая обесценения по вышеназванным дочерним и зависимым обществам АО «Желдорипотека», не наступила.

В 2018 г. АО «Желдорипотека» не имело в учете финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость.

В апреле 2018 г. были погашены два краткосрочных векселя на общую сумму 41 235 тыс. руб. На 31.12.2018 г. у АО «Желдорипотека» отсутствуют финансовые вложения в виде долговых ценных бумаг (*приложение № 3*).

Финансовыми вложениями предприятия являются также **займы выданные (процентные)**, **ценные бумаги-векселя** других организаций, начальные остатки по которым, а также движение и конечные остатки с разбивкой на краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения показаны в *приложении №3*.

16.6 Запасы.

16.6.1. Сырье, материалы и другие аналогичные ценности.

Структура материально-производственных запасов (строка баланса 1210) приведена в *приложении №4 (Запасы и затраты)*, строка баланса 12101 «Материалы» расшифрована в *приложении №5*.

Величины балансовой стоимости готовой продукции и товаров для перепродажи представлена в балансе с учетом сформированного резерва под снижение стоимости материальных ценностей (*приводится в приложении №4*).

16.6.2 Готовая продукция и товары для перепродажи.

Структура готовой продукции и товаров приведена в *приложении №6*.

По состоянию на 31.12.2018 в разделе «Готовая продукция и товары для перепродажи» учтена стоимость 14 земельных участков, расположенных по адресам:

- г. Казань, Локомотив, стоимостью 18 446 тыс. руб.
- г. Красноярск, п. Творогово, 10 земельных участков стоимостью 121 010 тыс. руб.
- г. Москва, Солнечногорская, стоимостью 43 465 тыс. руб.
- г. Абакан, Пушкина 135 (2 136 кв. м), стоимостью 7 693 тыс. руб.
- г. Грязовец, Вологодской области 562 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2017

- г. Казань, Локомотив, стоимостью 17 988 тыс. руб.
- г. Красноярск, п. Творогово, 10 земельных участков стоимостью 121 010 тыс. руб.
- г. Москва, Солнечногорская, стоимостью 43 124 тыс. руб.
- г. Абакан, Пушкина 135 (2 136 кв. м), стоимостью 7 535 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2016

- г. Казань, Локомотив, стоимостью 17 988 тыс. руб.
- г. Красноярск, п. Творогово, 10 земельных участков стоимостью 121 010 тыс. руб.
- г. Москва, Солнечногорская, стоимостью 42 699 тыс. руб.

Величины балансовой стоимости готовой продукции представлены в балансе с учетом сформированного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Поступило	Использовано	На конец периода
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей и резерв по сомнительным долгам, учитываемый в разделе II «Запасы, товары»	12101	за 2017 год	122 178	10 618	(29 283)	103 513
	12101	за 2018год	103 513	10 985	(80 666)	33 832

Сумма резерва является разницей между величиной балансовой и рыночной стоимостью соответствующего актива. Активами для оценки были выбраны объекты недвижимости, по которым не имеется привлеченных денежных средств от покупателей, рыночная стоимость которых существенно ниже балансовой стоимости. Величина товаров в балансе показана с учетом сформированного резерва под снижение материальных ценностей.

В 2017 г. резерв под снижение стоимости материальных ценностей, сформированный ранее, был использован на 29 283 тыс. руб., при этом в ходе инвентаризации имеющихся товаров и анализа рыночной ситуации по ним было дополнительно начислено этого резерва на сумму 10 618 тыс. руб. В целом сумма резерва под снижение стоимости материальных ценностей уменьшилась на 18 665 тыс. руб.

В 2018 г. резерв под снижение стоимости материальных ценностей, сформированный в 2017 г., был использован (восстановлен) на 80 666 тыс. руб., при этом в ходе инвентаризации имеющихся товаров и анализа рыночной ситуации по ним было дополнительно начислено этого резерва на сумму 10 985 тыс. руб. В целом сумма резерва под снижение стоимости материальных ценностей уменьшилась на 69 681 тыс. руб.

Готовая продукция и товары для перепродажи (строка 12104 «Товары») по состоянию на 31.12.2016, 31.12.2017 и 31.12.2018 включают в себя права по договорам уступки права требования по ЗАО «ЮЭК», под которые создан резерв по сомнительным долгам. Остаток резерва по сомнительному долгу ЗАО «ЮЭК» по состоянию:

- на 31.12.2016 - 84 161 тыс. руб.;
- на 31.12.2017 – 77 517 тыс. руб.;
- на 31.12.2018 – 5 271 тыс. руб..

Снижение суммы резерва по сомнительным долгам в отношении задолженности ЗАО «ЮЭК» связано с тем, что резерв в сумме 72 246 тыс.руб. восстановлен в доходы. Получены объекты недвижимости – квартиры по договорам уступки права требования, риски получения которых покрывал резерв.

16.6.3 Основное производство.

Затраты на управление проектами в филиалах являются прямыми затратами, понесенными в обеспечение деятельности, связанной с исполнением функций заказчика-застройщика, состоят из расходов на заработную плату, налогов с ФОТ, расходов на командировки как специалистов, непосредственно занятых конкретным объектом, так и занятых частично, плюс доля общехозяйственных расходов, причитающихся на занятых в проекте специалистов.

По мере осуществления проекта затраты аккумулируются на счете 20 и списываются в момент подведения финансового результата – расчета экономии заказчика. К этим

затратам добавляются затраты на управление проектами филиалов специалистами головного офиса, которые формируются, исходя из доли финансирования деятельности с исполнением функций заказчика-застройщика в общей сумме финансирования, и распределяются на проекты филиалов пропорционально величине сформированного незавершенного строительства.

Затраты на управление спецпроектами в головном офисе формируются аналогично: расходы на оплату труда и налоги с ФОТ специалистов, непосредственно занятых развитием проекта плюс часть общехозяйственных расходов, падающая на группу спецпроектов пропорционально доле численности сотрудников проекта к общей численности сотрудников.

Конечное сальдо по этой статье составляло:

на 31.12.2016 г. – 468 891 тыс. руб.

на 31.12.2017 г. – 567 140 тыс. руб.

на 31.12.2018 г. – 518 684 тыс. руб.

Величина статьи «Основное производство» зависит от баланса следующих процессов: количества объектов, по которым в ходе окончания строительства рассчитывается экономия заказчика-застройщика (величина основного производства уменьшается) и количества объектов, по которым строительство продолжается (величина основного производства увеличивается).

16.7 Денежные средства.

Обществом открыты следующие счета:

№ п/п	Наименование банка	№ счёта	С-до на 31.12.2018 г. в тыс. руб.	С-до на 31.12.2017 г. в тыс. руб.	С-до на 31.12.2016 г. в тыс. руб.
1.	Банк ВТБ (ПАО), в т.ч.:				
	счёт расчётный	40702810100030004169	125 657	371 635	374 819
	счёт застройщика	40502810003800000030	10 567	-	-
	счёт застройщика	40502810303800000031	14 693	-	-
	счёт застройщика	40502810603800000032	8 647	-	-
	счёт застройщика	40502810903800000033	-	-	-
	счёт застройщика	40502810203800000034	-	-	-
	счёт застройщика	40502810503800000035	-	-	-
	счёт застройщика	40502810803800000036	-	-	-
	счёт застройщика	40502810103800000037	-	-	-
	счёт застройщика	40502810403800000038	279	-	-
	счёт застройщика	40502810703800000039	-	-	-
	счёт застройщика	40502810103800000040	-	-	-
	счёт застройщика	40502810403800000041	-	-	-
	счёт застройщика	40502810703800000042	-	-	-
	счёт застройщика	40502810003800000043	-	-	-
	счёт застройщика	40502810303800000044	-	-	-
	счёт застройщика	40502810603800000045	-	-	-
	счёт застройщика	40502810903800000046	-	-	-
	счёт застройщика	40502810203800000047	-	-	-
	счёт застройщика	40502810503800000048	-	-	-
2.	ПАО Сбербанк, вт.ч.				
	счёт расчётный	40702810438290102950	157	25	204

№ п/п	Наименование банка	№ счёта	С-до на 31.12.2018 г.в тыс. руб.	С-до на 31.12.2017 г. в тыс. руб.	С-до на 31.12.2016 г. в тыс. руб.
3.	АКБ «Абсолют»Банк ПАО, вт.ч.				
	счёт банковский	40702810024000005133	-	-	-
	счёт банковский	40702810424000005322	-	-	-
4.	МПБ				
	счёт расчётный	40702810077016835701	-	3	3
5.	С-П ф-л ПАО «Балтийский банк»	40702810900000074291	-	-	3
6.	Филиал Банка ВТБ(ПАО в г. Хабаровске		-	-	-
	счёт расчётный	40702810900020008793	50	6 092	312
7.	Филиал Банка ВТБ(ПАО) в г. Нижний-Новгород				
	счёт расчётный	40702810200240014353	345	577	782
	счёт расчётный	40702810310240004075	119	871	274
8.	Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске				
	счёт расчётный	40702810708030003891	420	906	594
	счёт расчётный	40702810600030003232	119	1 582	267
	счёт расчётный	40702810540460001126	184	27	-
	счёт расчётный	40702810609030002959	219	360	-
9.	Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Ярославле				
	счёт расчётный	40702810316250002630	404	3 552	2 184
10.	Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге				
	счёт расчётный	40702810637000006241	95	719	728
	счёт расчётный	40702810240260005519	54	3 889	-
11.	Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске				
	счёт расчётный	40702810816030000621	351	816	5 302
			-	1	10
12.	Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Екатеринбурге				
	счёт расчётный	40702810800020017587	54	82	824
	счёт расчётный	40702810900280007749	607	1 156	-
	ИТОГО:		163 021	392 293	386 306

На 31.12.2018 Общество

- не имеет заблокированных сумм в виде обеспечительного ареста по судебным процессам;
- не имеет кредиторской задолженности на картотеке;
- не имеет денежных средств в иностранной валюте.

16.8 Прочие оборотные активы

По стр. 1260 Бухгалтерского баланса показаны в стоимостном выражении объекты строительства – квартиры, завершенные строительством, принятые по актам приема-передачи от Застройщиков или построенные АО «Желдорипотека», не проданные по договорам долевого участия в процессе строительства и не оформленные на отчетную дату в собственность в установленном законодательством РФ порядке, другие объекты имущественных прав и недвижимости, расчеты по НДС и авансам полученным.

После окончания процедуры регистрации права собственности квартиры, классифицируются как «товар» и отражаются по стр.12104 «Готовая продукция и товары для продажи».

На конец 2016 года – 52 квартиры, 10 не жилых помещений, 51 машиноместо, а также отражены дополнительные затраты по активам, право собственности на которые будет получено в последующие отчетные периоды общей стоимостью 271 724 тыс. руб.

На конец 2017 года – 8 квартир, 8 не жилых помещений, 20 машиномест, а также отражены дополнительные затраты по активам, право собственности на которые будет получено в последующие отчетные периоды общей стоимостью 108 138 тыс. руб.

На конец 2018 года – 19 квартир 7 не жилых помещений, 5 машиномест, как затраты по прочим оборотным активам, право собственности на которые будет получено в последующие отчетные периоды общей стоимостью 111 273 тыс. руб.

16.9 Информация по дебиторской задолженности.

16.9.1. Структура дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность (строка 1230 баланса) по состоянию на 31 декабря 2018 года имеет структуру, представленную в *приложении №7.1 и 7.2*.

Сумма по дебиторской задолженности покупателей состоит из совокупности задолженностей физических лиц – покупателей по договорам купли-продажи квартир с рассрочкой платежа сроком до 15 лет, заключенных в рамках исполнения жилищно-ипотечной программы ОАО «РЖД».

Расчеты по инвестиционно-строительной деятельности включают в себя оплату договоров инвестирования и долевого участия.

Расчеты по авансам выданным состоят в основном из задолженности генподрядных организаций, а также из авансов, оплаченных контрагентам для обеспечения общехозяйственной деятельности.

В *Приложении №11* «Операции АО «Желдорипотека» с дочерними компаниями» отражена дебиторская задолженность, возникшая в связи с реализацией и развитием проектов, являющихся основными для дочерней компании.

По сути, дебиторская задолженность дочерних компаний отражает стоимость тех объектов недвижимости, которые будут созданы на земельных участках, принадлежащих на правах аренды или собственности этим компаниям, продажа которых в будущем принесет Обществу как материнской компании экономические выгоды.

Дебиторская задолженность на конец отчетного периода показана за вычетом резерва по сомнительным долгам.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Поступило	Использовано/восстановлено	На конец периода
1	2	3	4	5	6	8
Резерв по сомнительным долгам	1230	за 2017 год	451 866	792	(218 780)	233 878
	1230	за 2018 год	233 878	57 679	(59 180)	232 377

Значительная часть резерва по сомнительным долгам сформирована в 2012 г., в основном, по итогам арбитражных процессов, решения по которым выносились в 2009-2010 гг., по исполнению которых у Общества появились достаточно обоснованные сомнения в возможности их погашения.

В 2016 г. новые резервы по сомнительным долгам не формировались, проходило только использование ранее начисленного резерва в счет погашения дебиторской задолженности на 40 167 тыс. руб.

В 2017 г. сформированы резервы по сомнительным долгам в сумме 792 тыс. руб., использовано ранее начисленного резерва в счет погашения дебиторской задолженности на сумму 218 780 тыс. руб. В целом сумма резерва по сомнительным долгам снизилась за 2017 г. на 217 988 тыс. руб.

В 2018 г. резерв по сомнительным долгам, сформированный ранее, был использован на 59 180 тыс. руб., по вновь образованным сомнительным задолженностям сформирован на 57 679 тыс. руб. В целом сумма резерва по сомнительным долгам незначительно снизилась за 2018 г. на 1 501 тыс. руб.

16.9.2 Инвестиции в объекты, строительство которых приостановлено.

Следует отметить, что по ряду дебиторов, предметом взаимоотношений с которыми является строительство объектов недвижимости, в 2016-2018 гг. происходила его приостановка.

Расшифровка представлена в приведенных ниже таблицах.

Объекты, по которым строительство приостановлено на 31.12.2018г.

АО «Желдорипотека» - Застройщик

тыс. руб.

Наименование объекта	Строка баланса	Остаток на 31.12.2018	Остаток на 31.12.2017	Остаток на 31.12.2016	Пояснения
г. Саратов, ул. Киевская, д.2	12109	73 430	72 865	72 146	Смонтирован нулевой цикл. Объект законсервирован. На инвестиционном комитете АО «Желдорипотека» рассматривается решение о начале работ по завершению строительства жилого дома

Объекты, по которым строительство приостановлено на 31.12.2018г.

АО «Желдорипотека» - Инвестор

тыс. руб.

Наименование объекта	Строка баланса	Остаток на 31.12.2018	Остаток на 31.12.2017	Остаток на 31.12.2016	Пояснения
Красноярский край, Емельяновский р-он, д. Творогово (Застройщик – ООО «Злата»)	1230	207 666	207 666	207 666	<1>
г. Новосибирск, ул. Толстого (ЖСК «Сибирский берег»)	12108	889	889	889	<2>
	12109	12 521	12 521	12 521	
	12204	3	3	3	
	12311	7 910	7 910	9 791	
	12318	314 710	305 928	298 975	
	12605	20 362	20 362	20 362	
	Итого	356 395	347 613	342 541	
Тверская обл., Конаковский район (ООО «Огурцово»)	1150	479 732	479 732	479 732	<3>
	12108	1 933	1 933	1 933	
	1230	153 600	186 700	201 881	
	Итого	635 265	668 365	683 546	

<1>

По домам № 1/1, 1/2 выполнены монолитные работы 1 этажа.
По домам № 1/3-1/8 выполнено свайное поле.
По домам 1/13-1/22 выполнена вертикальная планировка.

Застройщик находится в стадии банкротства. Идет процесс формирования конкурсной массы. В настоящий момент существует риск того, что все участки, принадлежащие ООО «Злата» окажутся с обременениями (по ДДУ, в виде арестов в рамках производства уголовного дела, в виде обеспечения сделок ООО «Злата» с третьими лицами, о которых на данный момент мы не располагаем сведениями, и проч.), в связи с чем АО «Желдорипотека» не сможет обратить на них взыскание. Тогда АО «Желдорипотека» будет вынуждено ждать начала строительства объектов для переуступки прав по ДДУ для получения доходов.

<2>

ЖСК «Сибирский берег» состоит из пяти членов: 4 – физических лица и Общество. В настоящий момент Обществом не определен вариант реализации проекта, при этом сроки аренды на пять земельных участков истекают в 2019-2020 гг. Мы полагаем, что решение по проекту и его реализация будет принято и исполнено до окончания сроков аренды либо предприняты меры по продлению договоров аренды земельных участков.

<3>

ООО «Огурцово» имеет права аренды до 2054 года на земельные участки, расположенные в Конаковском районе Тверской обл. В настоящий момент существует риск расторжения договора аренды из-за отсутствия дополнительного соглашения и невозможности уплаты арендной платы. Однако, Общество предпринимает все действия для заключения дополнительного соглашения.

16.10 Информация по кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2018 года (стр. 1520 «Кредиторская задолженность» и стр. 1410 «Прочие обязательства») имела структуру, представленную в *приложении № 8.1*.

Расчеты с покупателями – физическими лицами по авансам, полученным и расчеты с дольщиками – физическими лицами по договорам долевого участия в строительстве составляют в совокупности 80,6 % от общей суммы кредиторской задолженности.

16.11 Кредиты и займы.

Заемные средства:

	По состоянию на 31.12.16 г.		По состоянию на 31.12.17 г.		По состоянию на 31.12.18 г.	
	Краткосроч- ные обязатель- ства, тыс. руб.	Долгосроч- ные обязатель- ства, тыс. руб.	Краткосроч- ные обязатель- ства, тыс. руб.	Долгосроч- ные обязатель- ства, тыс. руб.	Кратко- срочные обязатель- ства, тыс. руб.	Долго- срочные обязатель- ства, тыс. руб.
Кредиты и займы стр.1410 и стр. 1510	209 656	6 755 863	1 638 724	5 127 158	3 399 092	3 412 700
в т. числе % по займам и кредитам	9 656	135 086	70 947	74 158	81 732	-

Сумма начисленных процентов по заемным средствам составила:

в 2016 г.– 16 723 тыс. руб.

в 2017 г.– 10 362 тыс. руб.

в 2018 г.– 17 684 тыс. руб.

Общество не привлекало кредиты и займы в иностранной валюте.

Проценты по заемным средствам, начисленные по состоянию на 31 декабря 2018 года, отражены в составе строки «Проценты к уплате» в Отчете о финансовых результатах.

16.11.1. Краткосрочные заемные средства.

2016 год

Займ по договору № 195 от 16.04.2009 г. от ОАО «РЖД» на сумму 245 800 тыс. руб. под 8,5% годовых, со сроком погашения 16.04.2016 г относится к коротким заемным средствам. Начисленные проценты по нему в сумме 6 051 тыс. руб. были выплачены 15.04.2016 г.

В июле 2016 г. нижеперечисленные займы стали отражаться, как краткосрочные заемные средства:

- № 07/02 от 27.07.2001 г. полученный от Горьковской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 36 490 тыс. руб.
- № 04/02 от 19.06.2001 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 136 тыс. руб.
- № 05/02 от 27.07.2001 г. полученный от Калининградской ж. д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 9 672 тыс. руб.
- № 03/02 от 11.07.2001 г. полученный от Московской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 98 864 тыс. руб.
- № 03/02 от 27.07.2001 г. полученный от Московской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 29 172 тыс. руб.
- № 08/02 от 30.07.2001 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 8 370 тыс. руб.

В августе 2016 г. заем № 09/02 от 07.08.2001 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 16 296 тыс. руб. был переведен из долгосрочных в краткосрочные заемные средства.

Начисленные проценты по этим заемам также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договоров займа.

Таким образом, на 31.12.2016 г. в учете АО «Желдорипотека» в краткосрочных заемных средствах числятся займы на общую сумму 209 656 тыс. руб. (Основной долг в размере 200 000 тыс. руб. и проценты в сумме 9 656 тыс. руб.).

2017 год

В первом квартале 2017 г. нижеперечисленные займы стали отражаться, как краткосрочные заемные средства:

- № 02/02-02 от 22.02.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 152 тыс. руб.
- № 01/02-02 от 21.02.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 132 528 тыс. руб.
- № 05/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 43 650 тыс. руб.
- № 06/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 35 000 тыс. руб.
- № 09/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 35 090 тыс. руб.
- № 03/02-02 от 22.02.2002 г. полученный от Красноярской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 6 418 тыс. руб.
- № 330 от 06.02.2002 г. полученный от Октябрьской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 30 000 тыс. руб.

Начисленные проценты по этим заемам также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договоров займа.

Во втором квартале 2017 г. следующие займы были переведены в краткосрочные заемные средства из долгосрочных:

- № 015/02-02 от 09.04.2002 г. полученный от Горьковской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 81 240 тыс. руб.
- № 10/02 от 23.03.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 162 тыс. руб.
- № НЮ-395 от 21.02.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 45 263 тыс. руб.

- № 12/02-02/422 от 15.05.2002 г. полученный от Забайкальской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 15 000 тыс. руб.
- № 07/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 60 200 тыс. руб.
- № 08/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 31 250 тыс. руб.
- № 10/02-02 от 12.04.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 29 287 тыс. руб.
- № 13/02-02 от 20.04.2002 г. полученный от Южно-Уральской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 69 340 тыс. руб.

Начисленные проценты по этим займам также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договоров займа.

В третьем квартале 2017 г., в связи с окончанием срока действия договоров займа, были выплачены следующие займы:

- № 07/02 от 27.07.2001 г. полученный от Горьковской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 36 490 тыс. руб.
- № 04/02 от 19.06.2001 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 136 тыс. руб.
- № 05/02 от 27.07.2001 г. полученный от Калининградской ж. д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 9 672 тыс. руб.
- № 03/02 от 11.07.2001 г. полученный от Московской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 98 864 тыс. руб.
- № 03/02 от 27.07.2001 г. полученный от Московской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 29 172 тыс. руб.
- № 08/02 от 30.07.2001 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 8 370 тыс. руб.
- № 09/02 от 07.08.2001 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 16 296 тыс. руб. был переведен из долгосрочных в краткосрочные заемные средства.

Общая сумма выплат составила: основная сумма долга - 200 000 тыс. руб. и начисленные проценты за весь период пользования заемными средствами - 10 000 тыс. руб.

В третьем квартале 2017 г. нижеперечисленные займы стали отражаться, как краткосрочные заемные средства:

- № 28/02-02 от 14.08.2002 г. полученный от Восточно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 72 149 тыс. руб.
- № 29/02-02 от 14.08.2002 г. полученный от Восточно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 62 600 тыс. руб.
- № 23/02-02 от 19.06.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 22 415 тыс. руб.
- № 24/02-02 от 19.06.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 12 729 тыс. руб.

- № 22/02-02 от 26.06.2002 г. полученный от Красноярской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 70 208 тыс. руб.
- № 19/02-02 от 19.07.2002 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 26 313 тыс. руб.
- № 20/02-02 от 19.07.2002 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 31 171 тыс. руб.
- № 21/02-02 от 19.07.2002 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 23 858 тыс. руб.
- № 22/02-02 от 19.07.2002 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 9 458 тыс. руб.
- № 1025/02 от 23.07.2002 г. полученный от Приволжской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 38 806 тыс. руб.
- № 16/02-02 от 21.06.2002 г. полученный от Южно-Уральской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 70 913 тыс. руб.

Начисленные проценты по этим заемам также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договоров займа.

В четвертом квартале 2017 г. нижеперечисленные займы стали отражаться, как краткосрочные заемные средства:

- № 40/02-02 от 21.10.2002 г. полученный от Забайкальской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 3 577 тыс. руб.
- № 44/02-02 от 20.12.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 147 000 тыс. руб.
- № 26/02-02 от 14.08.2002 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 96 800 тыс. руб.
- № 43/02-02 от 20.12.2002 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 44 200 тыс. руб.
- № 42/02-02/1105 от 18.12.2002 г. полученный от Юго-Восточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 24 460 тыс. руб.
- № 876 от 10.10.2002 г. полученный от Юго-Восточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 64 540 тыс. руб.
- № 41/02-02 от 20.12.2002 г. полученный от Южно-Уральской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 131 000 тыс. руб.

Начисленные проценты по этим заемам также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договоров займа.

По вышеперечисленным заемам применены названия филиалов ОАО «РЖД», от которых были получены денежные средства по заемам.

Таким образом, на 31.12.2017 г. в учете АО «Желдорипотека» в краткосрочных заемных средствах числятся займы на общую сумму 1 638 724 тыс.руб. (Основной долг в размере 1 567 777 тыс. руб. и проценты в сумме 70 947 тыс.руб.).

2018 год

21.02.2018 г. между АО «Желдорипотека» и Фондом поддержки и развития жилищного кредитования было подписано Соглашение о замене первоначального обязательства по оплате вексельной задолженности на обязательство по возврату займа. Общая сумма займа составляет 155 533 тыс. руб. За использование займа начисляются проценты в размере 8,9 % годовых.

Выплаты основного долга по данному Соглашению осуществляются частями до 01.03.2018 г. в сумме 10 000 тыс. руб.; до 30.06.2018 г. в сумме 36 250 тыс. руб.; до 28.12.2018 г. в сумме 36 250 тыс. руб.; до 30.06.2019 г. в сумме 36 250 тыс. руб. и до 31.12.2019 г. в сумме 36 783 тыс. руб. Проценты, согласно условиям договора, должны выплачиваться ежеквартально, в течение 5 рабочих дней со дня окончания квартала.

В краткосрочную часть 21.02.2018 г. отнесена сумма 82 500 тыс. руб.

В течение отчетного периода Общество начислило проценты по данному займу в размере 9 553 тыс. руб. В течение 2018 года АО «Желдорипотека» выплатило: основное тело займа в размере 46 250 тыс. руб. и проценты по данному займу в сумме 7 102 тыс. руб. На 31.12.2018 г. оставшаяся часть займа в размере 109 283 тыс. руб. отражена в краткосрочной задолженности.

27.09.2018 г. между АО «Желдорипотека» и АО «КРП-инвест» был заключен договор № 305/ЖДИ денежного займа с процентами. Размер займа составил 60 000 тыс. руб. Срок погашения до 01.10.2018 г. с начислением процентов 10 % годовых. За время использования заемными средствами было начислено 49 тыс. руб. По данному договору Общество полностью погасило основную сумму долга и начисленные проценты.

В первом квартале 2018 г., в связи с окончанием срока действия договоров займа, были выплачены начисленные проценты по следующим займам:

- № 02/02-02 от 22.02.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 58 тыс. руб.
- № 01/02-02 от 21.02.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 2 143 тыс. руб.
- № 05/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 2 182 тыс. руб.
- № 06/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 750 тыс. руб.
- № 09/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 755 тыс. руб.
- № 03/02-02 от 22.02.2002 г. полученный от Красноярской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 321 тыс. руб.
- № 330 от 06.02.2002 г. полученный от Октябрьской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 500 тыс. руб.

Общая сумма выплат по начисленным процентам составила 9 709 тыс. руб. Основная сумма долга по вышеперечисленным займам в размере 283 838 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018 г. не погашена Обществом.

Во втором квартале 2018 г. следующие займы были переведены в краткосрочные заемные средства из долгосрочных:

- № Д32/709 от 18.04.2003 г. полученный от Восточно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 158 800 тыс. руб.
- № 06/02-03 от 14.04.2003 г. полученный от Горьковской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 143 200 тыс. руб.
- № 05/02-03 от 15.05.2003 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 102 700 тыс. руб.
- № 360 от 15.04.2003 г. полученный от Забайкальской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 140 000 тыс. руб.
- № 02/02-03 от 15.04.2003 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 159 200 тыс. руб.
- № 04/02-03 от 15.04.2003 г. полученный от Калининградской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 14 400 тыс. руб.
- № 08/02-03 от 21.04.2003 г. полученный от Красноярской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 116 500 тыс. руб.
- № 07/02-03 от 21.04.2003 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 137 800 тыс. руб.
- № 12/02-03 от 15.05.2003 г. полученный от Октябрьской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 123 100 тыс. руб.
- № 798/03 от 23.05.2003 г. полученный от Приволжской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 116 300 тыс. руб.
- № 13/02-03 от 15.05.2003 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 136 100 тыс. руб.
- № НЮ-331 от 14.05.2003 г. полученный от Северной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 120 000 тыс. руб.
- № 03/02-03 от 24.04.2003 г. полученный от Северо-Кавказской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 38 200 тыс. руб.
- № 468/НЮ от 26.05.2003 г. полученный от Южно-Уральской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 94 000 тыс. руб.

Начисленные проценты по этим займам также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договоров займа.

Во втором квартале 2018 г., в связи с окончанием срока действия договоров займа, были выплачены начисленные проценты по следующим займам:

- № 015/02-02 от 09.04.2002 г. полученный от Горьковской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 4 062 тыс. руб.
- № 10/02 от 23.03.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 8 тыс. руб.
- № НЮ-395 от 21.02.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 2 263 тыс. руб.
- № 12/02-02/422 от 15.05.2002 г. полученный от Забайкальской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 750 тыс. руб.

- № 07/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 3 010 тыс. руб.
- № 08/02-02 от 14.03.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 563 тыс. руб.
- № 10/02-02 от 12.04.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 464 тыс. руб.
- № 13/02-02 от 20.04.2002 г. полученный от Южно-Уральской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 3 467 тыс. руб.
- № 16/02-02 от 21.06.2002 г. полученный от Южно-Уральской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 3 546 тыс. руб.

Общая сумма выплат по начисленным процентам составила 20 133 тыс. руб. Основная сумма долга по вышеперечисленным займам в размере 402 655 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018 г. не погашена Обществом.

В третьем квартале 2018 г. заем по договору № 202/03 от 27.05.2003 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 20 000 тыс. руб. был переведен в краткосрочные заемные средства из долгосрочных.

Начисленные проценты по этому заему также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договора займа.

В третьем квартале 2018 г., в связи с окончанием срока действия договоров займа, были выплачены начисленные проценты по следующим займам:

- № 28/02-02 от 14.08.2002 г. полученный от Восточно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 3 607 тыс. руб.
- № 29/02-02 от 14.08.2002 г. полученный от Восточно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 3 130 тыс. руб.
- № 23/02-02 от 19.06.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 121 тыс. руб.
- № 24/02-02 от 19.06.2002 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 636 тыс. руб.
- № 22/02-02 от 26.06.2002 г. полученный от Красноярской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 3 510 тыс. руб.
- № 19/02-02 от 19.07.2002 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 316 тыс. руб.
- № 20/02-02 от 19.07.2002 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 559 тыс. руб.
- № 21/02-02 от 19.07.2002 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 193 тыс. руб.
- № 22/02-02 от 19.07.2002 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 473 тыс. руб.
- № 1025/02 от 23.07.2002 г. полученный от Приволжской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 940 тыс. руб.

Общая сумма выплат по начисленным процентам составила 18 485 тыс. руб. Основная сумма долга по вышеперечисленным займам в размере 369 707 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018 г. не погашена Обществом.

В четвертом квартале 2018 г. займ по договору № 661 от 23.05.2003 г. полученный от Юго-Восточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 20 000 тыс. руб. был переведен в краткосрочные заемные средства из долгосрочных.

Начисленные проценты по этому займу также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договора займа.

В четвертом квартале 2018 г., в связи с окончанием срока действия договоров займа, были выплачены начисленные проценты по следующим займам:

- № 40/02-02 от 21.10.2002 г. полученный от Забайкальской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 179 тыс. руб.
- № 44/02-02 от 20.12.2002 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 7 350 тыс. руб.
- № 26/02-02 от 14.08.2002 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 4 840 тыс. руб.
- № 43/02-02 от 20.12.2002 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 2 210 тыс. руб.
- № 42/02-02/1105 от 18.12.2002 г. полученный от Юго-Восточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 1 223 тыс. руб.
- № 876 от 10.10.2002 г. полученный от Юго-Восточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 3 227 тыс. руб.
- № 41/02-02 от 20.12.2002 г. полученный от Южно-Уральской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 6 550 тыс. руб.

Общая сумма выплат по начисленным процентам составила 25 579 тыс. руб. Основная сумма долга по вышеперечисленным займам в размере 511 577 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018 г. не погашена Обществом.

Сумма краткосрочных выплаченных процентов за отчетный период по всем имеющимся договорам составила 81 057 тыс. руб. Размер просроченных основных сумм непогашенных краткосрочных займов в 2018 году составил 1 604 027 тыс. руб.

Таким образом, на 31.12.2018г. в учете АО «Желдорипотека» в краткосрочных заемных средствах числятся займы на общую сумму 3 399 092 тыс.руб. (Основной долг в размере 3 317 360 тыс.руб. и проценты в сумме 81 732 тыс.руб.)

16.11.2. Долгосрочные заемные средства.

2016 год

На 31.12.2016 г. в АО «Желдорипотека» числятся нижепоименованные долгосрочные займы, полученные от ОАО «РЖД» на общую сумму 6 620 777 тыс. руб.:

- ОАО «РЖД» – сумма займа на отчетную дату – 3 208 077 тыс. руб., займ выдан под 5% за весь период действия договора (16 лет), срок погашения 2017-2019 гг.

- ОАО «РЖД» – сумма беспроцентных займов – 3 412 700 тыс. руб., срок погашения 2020-2021 гг.

В июле 2016 г. нижеперечисленные займы были переведены из долгосрочных в краткосрочные заемные средства:

- № 07/02 от 27.07.2001 г. полученный от Горьковской ж.д. под 5% за весь период действия договора (16 лет) в размере 36 490 тыс. руб.
- № 04/02 от 19.06.2001 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% за весь период действия договора (16 лет) в размере 1 136 тыс. руб.
- № 05/02 от 27.07.2001 г. полученный от Калининградской ж. д. под 5% за весь период действия договора (16 лет) в размере 9 672 тыс. руб.
- № 03/02 от 11.07.2001 г. полученный от Московской ж.д. под 5% за весь период действия договора (16 лет) в размере 98 864 тыс. руб.
- № 03/02 от 27.07.2001 г. полученный от Московской ж.д. под 5% за весь период действия договора (16 лет) в размере 29 172 тыс. руб.
- № 08/02 от 30.07.2001 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% за весь период действия договора (16 лет) в размере 8 370 тыс. руб.

Таким образом, на 31.12.2016 г. в учете АО «Желдорипотека» в долгосрочных заемных средствах числятся займы на общую сумму 6 755 863 тыс.руб. (Основной долг в размере 6 620 777 тыс.руб. и проценты в сумме 135 086 тыс.руб.).

2017 год

В 2017 г. часть займов была переведена из долгосрочных в краткосрочные заемные средства на общую сумму 1 567 777 руб. 00 коп.

Начисленные проценты по этим займам также перенесены в краткосрочную задолженность.

Таким образом, на 31.12.2017 г. в учете АО «Желдорипотека» в долгосрочных заемных средствах числятся займы на общую сумму 5 127 158 тыс. руб. (Основной долг в размере 5 053 000 тыс. руб. и проценты в сумме 74 158 тыс. руб.).

2018 год

21.02.2018 г. между АО «Желдорипотека» и Фондом поддержки и развития жилищного кредитования было подписано Соглашение о замене первоначального обязательства по оплате вексельной задолженности на обязательство по возврату займа. Общая сумма займа составляет 155 533 тыс. руб. За использование займа начисляются проценты в размере 8,9 % годовых.

Выплаты основного долга по данному Соглашению осуществляются частями до 01.03.2018 г. в сумме 10 000 тыс. руб.; до 30.06.2018 г. в сумме 36 250 тыс. руб.; до 28.12.2018 г. в сумме 36 250 тыс. руб.; до 30.06.2019 г. в сумме 36 250 тыс. руб. и до 31.12.2019 г. в сумме 36 783 тыс. руб. Проценты, согласно условиям договора, должны выплачиваться ежеквартально, в течение 5 рабочих дней со дня окончания квартала.

В долгосрочную часть 21.02.2018 г. отнесена сумма 73 033 тыс. руб.

В течение отчетного периода, исходя из сроков погашения займов, Общество перераспределяло долгосрочные обязательства в краткосрочные. На 31.12.2018 г. вся сумма была переведена из долгосрочной в краткосрочную задолженность, в соответствии со сроками погашения займа.

На 31.12.2017 г. в АО «Желдорипотека» продолжают числиться нижепоименованные долгосрочные займы, полученные от ОАО «РЖД» на общую сумму 5 053 000 тыс. руб.:

- ОАО «РЖД» – сумма займа на отчетную дату – 1 640 300 тыс. руб., заем выдан под 5% за весь период действия договора (16 лет), срок погашения 2017-2019 гг.
- ОАО «РЖД» – сумма беспроцентных займов – 3 412 700 тыс. руб., срок погашения 2020-2021 гг.

За первый квартал 2018 г. по займам ОАО «РЖД», выданным под 5%, были начислены долгосрочные проценты в размере 1 263 тыс. руб.

За второй квартал 2018 г. по займам ОАО «РЖД», выданным под 5%, были начислены долгосрочные проценты в размере 323 тыс. руб.

Во втором квартале 2018 г. следующие займы были переведены из долгосрочных в краткосрочные заемные средства:

- № Д32/709 от 18.04.2003 г. полученный от Восточно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 158 800 тыс. руб.
- № 06/02-03 от 14.04.2003 г. полученный от Горьковской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 143 200 тыс. руб.
- № 05/02-03 от 15.05.2003 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 102 700 тыс. руб.
- № 360 от 15.04.2003 г. полученный от Забайкальской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 140 000 тыс. руб.
- № 02/02-03 от 15.04.2003 г. полученный от Западно-Сибирской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 159 200 тыс. руб.
- № 04/02-03 от 15.04.2003 г. полученный от Калининградской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 14 400 тыс. руб.
- № 08/02-03 от 21.04.2003 г. полученный от Красноярской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 116 500 тыс. руб.
- № 07/02-03 от 21.04.2003 г. полученный от Куйбышевской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 137 800 тыс. руб.
- № 12/02-03 от 15.05.2003 г. полученный от Октябрьской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 123 100 тыс. руб.
- № 798/03 от 23.05.2003 г. полученный от Приволжской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 116 300 тыс. руб.
- № 13/02-03 от 15.05.2003 г. полученный от Свердловской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 136 100 тыс. руб.
- № НЮ-331 от 14.05.2003 г. полученный от Северной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 120 000 тыс. руб.

- № 03/02-03 от 24.04.2003 г. полученный от Северно-Кавказской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 38 200 тыс. руб.
- № 468/НЮ от 26.05.2003 г. полученный от Южно-Уральской ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 94 000 тыс. руб.

Начисленные проценты по этим займам также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договоров займа.

За второй квартал 2018 года из долгосрочных в краткосрочные было переведено 1 600 300 тыс. руб. по займам и 73 897 тыс. руб. по начисленным процентам.

За третий квартал 2018 г. по займам ОАО «РЖД», выданным под 5%, были начислены долгосрочные проценты в размере 21 тыс. руб.

В третьем квартале 2018 г. заем по договору № 202/03 от 27.05.2003 г. полученный от Дальневосточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 20 000 тыс. руб. был переведен из долгосрочных в краткосрочные заемные средства.

Начисленные проценты по этому займу в сумме 934 тыс. руб. также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договора займа.

В четвертом квартале 2018 г. заем по договору № 661 от 23.05.2003 г. полученный от Юго-Восточной ж.д. под 5% на срок 16 (шестнадцать) лет в размере 20 000 тыс. руб. был переведен из долгосрочных в краткосрочные заемные средства.

Начисленные проценты по этому займу в сумме 933 тыс. руб. также перенесены в краткосрочную задолженность и будут выплачены вместе с основной суммой долга по окончании срока действия договора займа.

По состоянию на 31.12.2018 г. в АО «Желдорипотека» числятся нижепоименованные долгосрочные беспроцентные займы, полученные от ОАО «РЖД», на общую сумму 3 412 700 тыс. руб. со сроком погашения 2020-2021 гг.

Таким образом, на 31.12.2018 г. в учете АО «Желдорипотека» в долгосрочных заемных средствах числятся займы по основному долгу на общую сумму 3 412 700 тыс.руб.. Проценты по ним не подлежат к начислению, так как займы являются беспроцентными.

16.12 Оценочные обязательства.

Движение различных видов оценочных обязательств показано в *приложении №7.3:*

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Поступило	Использовано	На конец периода
1	2	3	4	5	6	8
Оценочные обязательства	1540	за 2017 год	135 006	167 818	(219 721)	83 103
	1540	за 2018 год	83 103	165 110	(118 962)	129 251

Резервы по оценочным обязательствам сформированы под следующие обязательства:

А) по оплате неиспользованных отпусков; величина этого оценочного обязательства изменялась следующим образом:

на 31.12.16 г. – 8 745 тыс. руб.
на 31.12.17 г. – 9 376 тыс. руб.
на 31.12.18 г. – 7 730 тыс. руб.

Тенденция к увеличению оценочного обязательства по оплате неиспользованных отпусков в период 2016-2017 гг. связана как с увеличением численности персонала, так и с менее полным использованием отпуска за отработанный период сотрудниками Общества.

Уменьшение оценочного обязательства в период 2017-2018 с более полным использованием отпуска за отработанный период сотрудниками Общества.

Б) по оплате предстоящих судебных решений (Обществу с большой степенью вероятности известно, что по этим решениям будут вынесены неустойки в пользу истцов); величина этого оценочного обязательства изменялась следующим образом:

на 31.12.16 г. – 49 446 тыс. руб.
на 31.12.17 г. – 25 088 тыс. руб.
на 31.12.18 г. – 33 561 тыс. руб.

Увеличение этого вида оценочных обязательств в 2018 г. по сравнению с 2017 г. связано с созданием резерва по судебным рискам в филиале г. Санкт-Петербург объект – Гатчина,22.

В целом за период 2016-2018 г. произошло уменьшение этого вида оценочных обязательств, что связано в первую очередь с использованием ранее начисленных оценочных обязательств по введенным в эксплуатацию жилым домам, по которым возникали претензии со стороны конечных пользователей построенных объектов недвижимости. Возможность переносить судебные иски на подрядчиков, строивших объект, предусмотренная договором подряда, также приводит к уменьшению начисления этого вида оценочных обязательств.

В) по оплате предстоящих расходов в строительстве по объектам с исполнением функций Застройщика (на момент расчета экономии заказчика предстоящие расходы учитываются проводкой Д-т 08 К-т 96) и объектам строительства технологического жилья для нужд ОАО «РЖД» величина этого оценочного обязательства изменялась следующим образом:

на 31.12.16 г. – 60 851 тыс. руб.
на 31.12.17 г. – 48 639 тыс. руб.
на 31.12.18 г. – 87 960 тыс. руб.

Снижение величины этого вида обязательства в 2016-2017гг. связано как со снижением количества объектов по строительству технологического жилья, так и с более ранним по сроку завершением работ.

Увеличение затрат по оплате предстоящих работ в строительстве в 2017 - 2018 гг. связано с вводом в эксплуатацию следующих объектов:

- г. Москва, ул. Коминтерна, д.10
- г. Иркутск, ул. Тельмана, д.5
- г. Екатеринбург, ул. Среднеуральская, д.9.

- г. Гатчина, ул. Красных военлетов, д.22.

Объекты введены в эксплуатацию в большей части в конце года, поэтому работы по благоустройству и озеленению отложены до весеннего периода, а обязательства по проведению работ по благоустройству зарезервированы в объемах, предусмотренных сметами или договорами на эти виды работ.

Г) по прочим оценочным обязательствам, одним из видов которых являются обязательства, вытекающие из заведомо убыточных договоров, исполнения по которым нельзя избежать (договор долевого участия, по которому финансовый результат у застройщика складывается отрицательный).

Величина этого оценочного обязательства изменялась следующим образом:

на 31.12.16 г. – 15 964 тыс. руб

на 31.12.17 г. – 0 тыс. руб.

на 31.12.18 г. – 0 тыс. руб.

Как видно, объем прочих обязательств неуклонно снижается, что связано с сокращением количества обстоятельств, требующих образования такого рода оценочных обязательств.

16.13 Условные обязательства по уплате налогов и иные условные обязательства

Налоговое, валютное и таможенное законодательство ряда юрисдикций, где компании Общества осуществляют свою хозяйственную деятельность, допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими органами власти, в частности, в отношении порядка учета для целей налогообложения отдельных доходов и расходов Общества и правомерности принятия к вычету НДС, предъявленного поставщиками и подрядчиками. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2018 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и состояние Общества с точки зрения налогового, валютного и таможенного законодательства будет стабильным.

Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31.12.2018, 31.12.2017 и 31.12.2016 гг. у Общества не имелось договорных обязательств по приобретению внеоборотных активов.

17. Капитал и резервы. Состояние чистых активов.

В 2009 г. произошло увеличение уставного капитала Общества за счет дополнительного выпуска акций на 499 600 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью. Разница между номинальной и покупной стоимостью акций сформировала добавочный капитал и составила 1 548 760 тыс. руб. Общее количество акций – 9 996 шт. номинальной стоимостью 100 тыс. руб.

По итогам 2017 г. получена чистая прибыль 15 007 тыс. руб.

По итогам 2018 г. получена чистая прибыль 9 139 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Поступило	Использовано	На конец периода
1	2	3	4	5	6	8
Резервы, образованные в соответствии с законодательством, учитываемые в капитале (добавочный)	1350	за 2017 год	1 548 760	-	-	1 548 760
	1350	за 2018 год	1 548 760	-	-	1 548 760
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами, учитываемыми в капитале (Резервный капитал)	1360	за 2017 год	21 281	-	-	21 281
	1360	за 2018 год	21 281	-	-	21 281

Соотношение величины чистых активов и размера уставного капитала Общества.

Уставный капитал Общества составляет 999 600 тыс. руб., при этом величина чистых активов за последние три года составляла:

на 31.12.16 г. – 1 015 906 тыс. руб.

на 31.12.17 г. – 1 030 913 тыс. руб.

на 31.12.18 г. – 1 040 052 тыс. руб.

Разница между величиной уставного капитала и величиной чистых активов на конец 2018 года положительная и составляет 40 452 тыс. руб.

18. Пояснения к справке о наличии ценностей учитываемых на забалансовых счетах

По забалансовому счету «Обеспечение обязательств и платежей, полученные» отражена оценочная стоимость имущества, полученного обществом в залог по договорам купли-продажи с предоставлением рассрочки платежей, согласованная сторонами. С учетом размера погашенной покупателем (залогодателем) дебиторской задолженности. Следует отметить, что пользователем имущества является покупатель, владеющей на праве собственности с обременением объектами недвижимости (квартирами).

По забалансовому счету «Обеспечение обязательств и платежей, выданные» отражена стоимость поручительств перед страховой компанией ООО «Региональная Страховая компания» за исполнение ООО «Арсенал» всех обязательств, следующих из Соглашений к Генеральным договорам страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче по передаче жилых помещений по договорам долевого участия (99,8%), а также поручительств, выданных банкам-кредиторам за физических лиц – покупателей,

получивших в банке кредит для погашения задолженности по договорам купли-продажи (0,2%).

Информация раскрыта в *приложение № 9.*

19. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

19.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также расходах представлена ниже:

Наименование показателя	Выручка от реализации готовой продукции и товара, тыс. руб.	
	2017 год	2018 год
Выручка от продажи квартир и других объектов недвижимости	558 222	565 870
Выручка от уступки права требования	158 990	55 550
Экономия заказчика, аренда, проч.	550 042	858 882
ИТОГО:	1 267 254	1 480 302

19.2 Структура затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг).

Наименование статьи затрат	2017 год		2018 год	
	Сумма, тыс. руб.	%	Сумма, тыс. руб.	%
Затраты по строительству и созданию активов на продажу, в том числе:				
квартир и земельных участков для продажи	493 265	51,2	504 947	45,7
права на квартиры для уступки права требования на них	137 665	14,3	47 759	4,3
себестоимость субподрядных и посреднических услуг	175 316	18,2	258 359	23,4
экономия заказчика	51 702	5,4	111 666	10,1
прочие	104 996	10,9	182 939	16,5
ИТОГО:	962 944	100	1 105 670	100

19.3 Основные статьи управленческих расходов представлены в таблице:

Наименование расходов	2017 год	2018 год
	тыс. руб.	тыс. руб.
расходы на оплату труда	92 871	117 774

услуги сторонних организаций (обслуживание и ремонт оргтехники, транспорта, аудит, услуги казначейства, лизинг авто, медицинское страхование, обучение, услуги по оценке, почтовые, программное обеспечение)	41 266	44 758
страховые взносы	24 020	30 775
аренда офиса	14 517	17 618
резерв на оплату отпусков	12 785	12 888
амortизация основных средств	2 682	2 957
коммунальные платежи	5 826	7 184
материальные расходы	2 275	2 357
услуги связи, расходы на интернет	3 430	2 500
командировочные (суточные)	788	665
налоги и сборы	1 119	901
ИТОГО:	201 579	240 377

Затраты на производство представлены в *приложении №10.*

19.3.1 Коммерческие расходы.

Коммерческие расходы отражают затраты на рекламу строящихся объектов, рекламу деятельности Общества (имиджевую рекламу).

19.4 Прочие доходы и расходы.

В течение 2017-2018 гг. были получены следующие прочие доходы и понесены следующие прочие расходы:

Прочие доходы

Наименование показателя	Сумма за 2017, тыс. руб.	Сумма за 2018, тыс. руб.
Доходы от продажи акций	-	-
Санкции за неисполнение условий договора, возмещение убытков, доходы от реализации прочего имущества	47 876	41 488
Доходы от прочей реализации (продажа ОС, доходы по активам, переданным в пользование, доходы от списанной кредиторской задолженности)	21 625	96 951
Восстановление резервов	11 356	138 761
Доходы, признанные судом в пользу общества	10 640	181 842
Прочие	965	41 409
Итого	92 462	500 451

Прочие расходы

Наименование показателя	Сумма за 2017, тыс. руб.	Сумма за 2018, тыс. руб.
Расход от продажи акций	-	-
Расходы от реализации прочего имущества	1 773	193
Расход от продажи основных средств	84	24

Наименование показателя	Сумма за 2017, тыс. руб.	Сумма за 2018, тыс. руб.
Юридические услуги (арбитраж)	8 622	8 371
Оценочные резервы	45 408	68 752
Резерв по сомнительным долгам	793	57 679
Налог на имущество, земельный налог	7 755	8 315
Исполнение судебных решений и штрафные санкции по договорам	49 624	172 884
Госпошлина, налоги.	31 195	6 525
Списания по бесперспективным объектам	348	11 475
Списание дебиторской задолженности и безнадежных долгов	71	318
Расходы прошлых лет, страхование ответственности, убытки по возмещаемым операциям, расходы от расторжения договоров)	32 207	239 702
Комиссия банка	1 067	927
Прочие	5 978	44 552
ИТОГО:	184 925	619 717

Проценты к получению

Наименование показателя	Сумма за 2017г., тыс. руб.	Сумма за 2018г., тыс. руб.
Проценты по займам выданным	36 262	36 776
Проценты на остаток по счету	27 853	13 021
Доход по векселям	2 888	747
Проценты за рассрочку, прочее	47	64
Итого	67 050	50 608

Проценты к уплате

Наименование показателя	Сумма 2017г, тыс. руб.	Сумма 2018г, тыс. руб.
Проценты по займам полученным	10 362	17 684
Проценты за рассрочку	13	2
ИТОГО:	10 375	17 686

Прибыль на акцию

Чистая прибыль за 2017 год составляла 15 007 тыс. руб.

Величина прибыли, приходящейся на одну акцию, составляла 2 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2018 год составляет 9 139 тыс. руб.

Величина прибыли, приходящейся на одну акцию, составляет 1 тыс. руб.

20. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств раскрыта следующая дополнительная информация: «Поступления от участников долевого строительства, счет 86» (стр. 4115), а расходы на строительство показаны по строке «Долевое участие в строительстве» (стр.4125).

Платежи «в связи с оплатой труда работников» (стр. 4122) отражены с учетом уплаченного в бюджет налога на доходы физических лиц.

В составе прочих поступлений (стр. 4119) в том числе отражены суммы налога на добавленную стоимость в размере:

- 64 652 тыс.руб. за 2016 г;
- 28 522 тыс. руб. за 2017г. ;
- 23 583 тыс. руб. за 2018 г.;

Суммы платежей в бюджет и внебюджетные фонды отражены по строке «Взносы в государственные внебюджетные фонды» (стр.4128):

- 52 026 тыс. руб. за 2016 г.
- 54 732 тыс. руб. за 2017г.
- 52 039 тыс. руб. за 2018 г

21. Информация по налогу на прибыль за 2018 год.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» Обществом был рассчитан налог на прибыль, исходя из полученной бухгалтерской прибыли до налогообложения в размере 21 382 тыс. руб., условный расход по налогу на прибыль за 2018 год составил 4 276 тыс. руб.

Для получения налоговой базы по налогу на прибыль постоянные разницы в виде расходов, не учитываемых при определении налогооблагаемой базы, увеличили бухгалтерскую прибыль за 2018г. на сумму 29 880 тыс. руб.

Сумма изменений по ПНО за 2018г. составила (+7371) тыс. руб. в том числе:

- корректировка выручки по закрытию резерва предстоящих расходов в строительстве, доходы прошлых лет – (+3811) тыс. руб.;
- доходы от неиспользованного резерва по объектам – (- 2313) тыс. руб.;
- восстановление резерва по сомнительным долгам – (-25 431) тыс. руб.;
- корректировка резерва на оплату отпусков – (-8) тыс. руб.;
- доходы прошлых лет – (-2) тыс. руб..
- резерв под обесценение материальных ценностей – (+2 197) тыс. руб.;
- резерв по оценочным обязательствам – (+ 11958) тыс. руб.;
- списание затрат по бесперспективным объектам и прочим не уменьшающим базу по налогу на прибыль расходам – (+ 17 159) тыс. руб.;

Изменение отложенного налогового обязательства, связанного с разницей в амортизации основных средств за 2018 г., составило 75 тыс. руб.

Отложенный налоговый актив формировался за счет:

- разницы в отражении выручки на дату передачи объекта недвижимости в налоговом учете и датой регистрации перехода права собственности на объект в бухгалтерском учете в сумме 1 470 тыс. руб.;
- в связи с уменьшением базы по налогу на прибыль за счет не перенесенного убытка прошлых лет в сумме 5 126 тыс. руб.

На 31.12.18г. ОНА составил 6 596 тыс. руб.

Для сравнения в 2017 году был рассчитан налог на прибыль, исходя из полученной бухгалтерской прибыли до налогообложения в размере 19 896 тыс. руб., условный расход по налогу на прибыль за 2017 год составил 3 979 тыс. руб.

Для получения налоговой базы по налогу на прибыль постоянные разницы в виде расходов, не учитываемых при определении налогооблагаемой базы, увеличили бухгалтерскую прибыль за 2017г. на сумму 2 425 тыс. руб. Сумма изменений по ПНО за 2017г. составила (+485) тыс. руб. в том числе:

- по резервам под обесценение материальных ценностей – (-1 180) тыс. руб.;
- по оценочным обязательствам – (+4 709) тыс. руб.;
- по списаниям затрат по бесперспективным объектам и прочим не уменьшающим базу по налогу на прибыль расходам – (+2 231) тыс. руб.;
- корректировка выручки по закрытию резерва предстоящих расходов в строительстве, доходы прошлых лет – (- 5267) тыс. руб.;
- корректировка резерва на оплату отпусков – (-8) тыс. руб.

Изменение отложенного налогового обязательства, связанного с разницей в амортизации основных средств за 2017 г., составило 71 тыс. руб.

Отложенный налоговый актив формировался за счет разниц в отражении выручки на дату передачи объекта недвижимости в налоговом учете и датой регистрации перехода права собственности на объект в бухгалтерском учете, а также в связи с уменьшением базы по налогу на прибыль за счет не перенесенного убытка прошлых лет. На 31.12.17г. он составил 1769 тыс. руб.

В таблице ниже приведены сравнительные данные за 2017 и 2018 год.

Показатели отчетности	За 2017 год тыс. руб.	За 2018 год тыс. руб.
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	3 979	4 276
Изменение постоянного налогового обязательства (актива)	485	7 371
Изменение отложенного налогового актива	(1769)	(6 597)
Изменение отложенное налогового обязательства	71	76
Текущий налог на прибыль	(2766)	(5 126)

В разделе 28 Пояснений «Мероприятия, направленные на повышение эффективности деятельности АО «Желдорипотека» описаны намерения Общества восстановить ликвидность и обеспечить безубыточность проектов. Таким образом, Общество планирует погашение сформированного отложенного актива в течение последующих периодов деятельности, тем более, что период погашения отложенного налогового актива стал бессрочным в соответствии с последними изменениями в налоговом законодательстве, вступающими в силу с 01.01.2017г.

20. Неденежные операции.

В течение 2018 г. АО «Желдорипотека» осуществляло неденежные операции в виде соглашений о зачете встречных требований, объем которых составил **57 097 тыс. руб.**

В 2018 г. большая часть не денежных операций в общей сумме **54 457 тыс. руб.** (или 95,4 % от общего объема неденежных операций) обусловлена зачетом сумм, связанных с выполнением подрядных работ по договорам строительного подряда с суммами по договорам долевого участия по одному и тому же контрагенту.

В течение 2017 г. АО «Желдорипотека» осуществляло неденежные операции в виде соглашений о зачете встречных требований, объем которых составил **269 965 тыс. руб.**

В 2017 г. большая часть не денежных операций в общей сумме **201 399 тыс. руб.** (или 74,6% от общего объема неденежных операций) обусловлена зачетом сумм, связанных с выполнением подрядных работ по договорам строительного подряда с суммами по договорам долевого участия по одному и тому же контрагенту.

В 2016 г общий объем неденежных операций составлял **779 363 тыс. руб.**

Большая часть неденежных операций в сумме **567 992 тыс. руб.** (или 72,9% от общего объема не денежных операций) обусловлена также зачетом сумм, связанных с выполнением подрядных работ по договорам строительного подряда с суммами по договорам долевого участия по одному и тому же контрагенту.

22. Операции со связанными сторонами.

Для целей составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности связанными сторонами считаются такие стороны, которые имеют возможность контролировать другую или оказывать на нее значительное влияние при принятии решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, согласно ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

Операции АО «Желдорипотека» с дочерними компаниями представлены *в приложении №11 (тыс. руб.).*

Операции АО «Желдорипотека» с акционерами и их связанными сторонами, представлены *в приложении №12 (тыс. руб.).*

Операции со связанными сторонами под общим контролем (Газпром, РАО ЕЭС, казначейство и др.) отражены в Приложении №12.

Операции, связанные с обязанностью по исчислению и уплате налогов, показаны в соответствующих разделах Пояснений.

23. Вознаграждение управленческого персонала

К ключевому управленческому персоналу относятся члены Совета директоров и члены Правления. Список членов Совета директоров и членов Правления приведен в разделе 8 Пояснений. Суммы вознаграждений по этому персоналу с учетом начисленных в соответствующие бюджеты налогов с фонда оплаты труда показаны в таблице.

В соответствии с Протоколом № 1 общего годового собрания акционеров АО «Желдорипотека» от 25 июня 2018 г., пункт 5, выплаты членам Совета директоров Общества в 2018 году не производились.

Наименование	Сумма начисленного вознаграждения за 2017г., тыс. руб.	Сумма начисленного вознаграждения за 2018г., тыс. руб.
1		
Совет директоров	559	нет
в т. ч. налоги во внебюджетные фонды	133	-
Члены Правления	10 126	нет
в т.ч. заработка плата	7 794	-
в т. ч. налоги во внебюджетные фонды	2 319	-
в т.ч. оплачиваемый отпуск	193	-
Руководство (генеральный директор, первые заместители генерального директора, заместители генерального директора)	15 816	19 404
в т.ч. налоги во внебюджетные фонды	2 608	3 193

24. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты не было.

25. Затраты на энергетические ресурсы

Потребление и оплата энергетических ресурсов в офисах Общества, предоставляемых в аренду, как правило, входит в состав арендной платы, и отдельно не измеряется и не оплачивается.

Однако, в собственных помещениях, учет расхода электроэнергии ведется, затраты на оплату составили:

Наименование показателя	Сумма за 2016г., тыс. руб.	Сумма за 2017г., тыс. руб.	Сумма за 2018г., тыс. руб.
1	2	3	4
Затраты на оплату электроэнергии	6746	3414	5620

26. Управление рисками

Политическая обстановка

Хозяйственная деятельность и получаемая Обществом прибыль периодически в различной степени подвергаются влиянию политических, законодательных, финансовых и административных изменений, включая изменения норм охраны окружающей среды, имеющих место в Российской Федерации.

Страновые риски и непрерывность деятельности

Начиная с 2015 г. экономическая ситуация в России значительно ухудшилась в связи с введением взаимных санкций России, стран ЕС и США, а также рядом политических факторов. Данные санкции привели к ограничению доступа российских компаний к международному капиталу и рынкам экспорта, а также не исключаются иные возможные негативные последствия.

Российские валютные рынки подвержены высокой волатильности, а курс российского рубля по отношению к основным мировым валютам значительно снизился, происходит удорожание заемных средств.

В феврале 2018 г. международное рейтинговое агентство Standard & Poor's изменило долгосрочный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте с BB+ до BBB- со стабильным прогнозом, в то время как агентство Fitch сохранило уровень рейтинга до BBB- с позитивным прогнозом. Агентство Moody's в 2018 г не пересматривало рейтинг России, однако в конце декабря 2018 г. заявило, что готово в 2019 г. пересмотреть рейтинг в сторону повышения.

Тем не менее, несмотря на повышение позиций России, рейтинговые агентства прогнозируют сохранение низких темпов роста экономики (1,7–1,8% до 2021 года, тогда как российское правительство ожидает рост быстрее 2%) на фоне неблагоприятной демографии (старение населения, сокращение трудоспособного населения) и слабой производительности труда.

Таким образом, сохраняется риск невозможности повышения цен на товары и услуги Общества адекватно повышению его расходов, что может привести к снижению прибыли. В связи с этим Обществом будут приняты меры по сокращению неэффективных расходов.

Политика в отношении заемных средств, управления финансовыми рисками

Финансовый риск

В процессе своей обычной деятельности Общество подвергается определенным рискам, основными из которых являются кредитный, риск изменения процентных ставок, риск ликвидности. В рамках деятельности по управлению рисками Обществом проводится активный мониторинг рисков и, в случае необходимости, предпринимаются соответствующие меры.

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск неисполнения контрагентом своих обязательств, в результате чего Общество понесет финансовые убытки. Руководство Общества оценивает данный риск как умеренный.

Финансовые активы, по которым у Общества возникает потенциальный кредитный риск, представлены, в основном, дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков. Балансовая стоимость дебиторской задолженности за вычетом резерва под снижение стоимости представляет собой максимальную сумму, подверженную кредитному риску. Хотя темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию экономических факторов, руководство считает, что нет существенного риска потерь сверх суммы созданных резервов под снижение стоимости дебиторской задолженности.

Риск изменения цен

Риск изменения цен представляет собой риск или неопределенность, возникающую в результате возможных изменений цен на рынке и их влияния на будущие показатели деятельности и результаты операционной деятельности Общества.

Снижение цен может привести к снижению чистой прибыли и чистых потоков денежных средств. Сохранение низких цен в течение продолжительного периода времени может привести к сокращению объемов деятельности и, в конечном итоге, может оказать влияние на способность выполнять свои обязательства по договорам.

Учитывая влияние нормативного регулирования на строительный рынок России в рамках изменений 214 ФЗ и прогнозы экспертов по росту цен на жилье, Общество оценивает риск снижения цен как ниже среднего.

Общество не использует финансовые инструменты для хеджирования этого риска.

Риск ликвидности

Риск ликвидности состоит в том, что Общество может быть неспособно своевременно погашать свои обязательства. Общество управляет своей ликвидностью таким образом, чтобы обеспечить наличие достаточных средств, необходимых для погашения своих

обязательств с тем, чтобы избежать необоснованных убытков и негативного влияния на репутацию.

Общество управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и кредитных ресурсов, регулярного мониторинга прогнозных и фактических денежных поступлений и расходов, а также за счет поддержания равновесия сроков погашения финансовых активов и обязательств.

На регулярной основе Общество подготавливает финансовый план, одной из целей которого является обеспечение наличия достаточных денежных средств для своевременной оплаты необходимых расходов, погашения существующих обязательств, а также осуществления необходимых капитальных вложений. Общество определило стандартные сроки платежей по кредиторской задолженности и проводит соответствующий мониторинг платежей поставщикам и подрядчикам.

Руководство Общества оценивает риск ликвидности как умеренный.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск влияния изменения рыночных факторов, включая валютные обменные курсы, процентные ставки, котировки ценных бумаг, – на финансовые результаты Общества или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов. Рыночный риск включает риск изменения обменных курсов, риск изменения процентных ставок и риск изменения котировок ценных бумаг. Деятельность Общества подвержена рыночному риску. Главная цель управления рыночным риском – это контроль и мониторинг подверженности такому риску в пределах установленных параметров при достижении оптимальной доходности. Общество управляет рыночным риском путем периодической оценки потенциальных потерь, которые могут возникнуть в связи с ухудшением рыночных условий.

Риск изменения стоимости ценных бумаг

Риск изменения стоимости ценных бумаг – это риск возникновения убытков, связанных с негативными изменениями стоимости ценных бумаг, которые включают финансовые инструменты, классифицированные как имеющиеся для продажи, инвестиции, предназначенные для торговли, а также производные финансовые инструменты. Такие изменения могут быть вызваны как факторами, относящимися к эмитенту этих ценных бумаг, так и общим изменением рыночных котировок ценных бумаг.

Политика в отношении природоохранных мероприятий

В виду того, что АО «Желдорипотека» не является компанией производственного характера, в течение 2018 гг. Общество не осуществляло расходов капитального и текущего характера, направленных на экологическую деятельность. Также Общество не получало и не направляло никаких средств на мероприятия экологического характера.

Обществу не предъявлялось штрафов и исков за нарушение природоохранного законодательства.

27. Мероприятия, направленные на повышение эффективности деятельности АО «Желдорипотека».

В АО «Желдорипотека» на постоянной основе применяются мероприятия направленные на повышение эффективности деятельности Общества. Основная цель – оптимизация портфеля инвестиционных проектов и реструктуризация статей затрат Общества. Мероприятия направлены на обеспечение максимально возможных доходных поступлений и оптимизацию расходов Общества.

Основными направлениями реализации мероприятий на 2018 г. и последующие годы являются:

1. Тщательный выбор новых проектов, при этом предпочтение отдается проектам, в которых Общество выступает в качестве Застройщика, т.е. права на землю закреплены за АО «Желдорипотека». Это позволяет снизить инвестиционные риски Общества.

2. Ускорение темпов реализации ранее начатых проектов с целью возврата инвестированных в них средств.

В 2018 г. Общество продолжило начатую ранее практику привлечения к реализации наиболее сложных и капиталоемких проектов сторонних инвесторов из числа наиболее надежных участников рынка, что позволяет без отвлечения значительных собственных средств, осуществлять реализацию таких проектов в более короткие сроки, вернуть инвестированные в них средства и получить квартиры для дальнейшей реализации, как в рамках социальной программы ОАО «РЖД», так и для продажи на рынке. В 2019 г. Общество планирует продолжать такую практику, привлекая сторонних инвесторов для полного или частичного финансирования строительства объектов.

3. В 2019 г. будет продолжена реализация проектов, права на которые были приобретены Обществом в докризисный период. Приобретение новых прав не планируется.

4. В 2019 г. будет продолжена реализация комплекса мероприятий, разработанных и постоянно применяемых правовым управлением АО «Желдорипотека», направленных на защиту имущественных и обязательственных прав Общества, минимизацию убытков и возврат средств, инвестированных в объекты, срыв сроков реализации которых произошел по обстоятельствам, за которые Общество не несет ответственности. Такими мероприятиями являются применение различных способов обеспечения исполнения обязательств контрагентов Общества, возбуждение судебных процессов по взысканию причиненного ущерба вплоть до инициирования банкротства недобросовестных партнеров и др.

В 2019 г. Общество продолжит осуществлять мероприятия направленные на сокращение издержек Общества по урегулированию претензий и исков дольщиков.

5. В 2019 г. АО «Желдорипотека» планирует продолжать предпринимать меры по повышению контроля качества и сроков проведения строительных работ.

С этой целью постоянно осуществляется мониторинг типовых форм договоров и иных документов, применяемых Обществом в ходе реализации проектов строительства с учетом изменений гражданского законодательства РФ. В случае необходимости производится актуализация типовых форм, в ходе которой изменяются существующие и/или включаются дополнительные условия, направленные на защиту интересов

Общества, повышение ответственности контрагентов за нарушение сроков и ненадлежащее качество выполняемых работ, что в конечном итоге и является причиной последующих претензий и исков участников долевого строительства.

6. В 2019 г. будет продолжена деятельность Общества, направленная на оптимизацию себестоимости продукции. Поскольку себестоимость продукции (квартир) Общества формируется стоимостью услуг сторонних организаций (подрядчиков и проектировщиков) основным механизмом ее снижения является совершенствование конкурсных процедур отбора подрядчиков и проектировщиков.

Оптимизация затрат на строительство обусловлена также качественной экспертизой эффективности предлагаемых проектных решений, техническими условиями на присоединение объекта к наружным коммуникациям и управлением процессов строительства на местах.

7. В 2019 г. будет продолжен курс на оптимизацию расходов на содержание персонала и организацию деятельности Общества, повышение управляемости Общества.

По-прежнему планируется оптимизация штатной численности, поддержание на минимальном уровне премиального фонда, жесткий контроль всех расходов Общества. Прием новых сотрудников допускается в исключительных случаях в целях улучшения качества производственной деятельности Общества.

Общество намерено продолжать свою деятельность в будущем, а также не видит событий, которые могут создать угрозу непрерывности деятельности в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор
АО «Желдорипотека»

11.02.2019 г.

А.В. Лебедев

