

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к бухгалтерской (финансовой) отчетности**  
**Публичного акционерного общества**  
**«Саранский домостроительный комбинат»**  
**за 2017 год**

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Полное и сокращенное фирменные наименования:

Публичное акционерное общество «Саранский домостроительный комбинат»

ПАО «Саранский ДСК»

**Место нахождения Общества:** Российская Федерация, Республика Мордовия, г. Саранск.

**Юридический адрес (почтовый адрес):** 430030, Российская Федерация, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Титова, 1 А.

Телефон: (834-2) 32-88-62

Факс: (834-2) 32-88-62

Адрес электронной почты: [dck@moris.ru](mailto:dck@moris.ru)

Адрес страницы в сети Интернет: [www.s-dsk.ru](http://www.s-dsk.ru)

### Регистрация Общества:

1. Публичное акционерное общество «Саранский домостроительный комбинат» является юридическим лицом, действует на основании устава и законодательства Российской Федерации.

2. Общество утверждено в соответствии с Указом Президента Российской Федерации «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества» № 721 от 1 июля 1992 года путем преобразования государственного строительного предприятия крупнопанельного домостроения территориального строительного объединения по строительству в МССР Российского государственного строительно-промышленного концерна «Россевзапстрой», зарегистрированного решением исполкома Пролетарского районного Совета народных депутатов г. Саранска № 50 от 20 февраля 1991 года.

Дата государственной регистрации: **18.06.1993 г.**

Номер свидетельства о государственной регистрации: **Постановление № 889**

Орган, осуществивший государственную регистрацию: **Администрация г. Саранска РМ**

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1021301064443**

Дата регистрации: **30.10.2002 г.**

Наименование регистрирующего органа, в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: **Инспекция МНС России №1 по Республике Мордовия.**

Идентификационный номер налогоплательщика: **1327048147**

### Изменения и дополнения в учредительные документы (устав) Общества приняты и зарегистрированы:

1) Совместным общим собранием акционеров ОАО «Саранский ДСК» и ОАО «Промышленное предприятие крупнопанельного домостроения», протокол № 1 от 14.01.2005 г. Решение о присоединении ОАО «Промышленное предприятие крупнопанельного домостроения». В соответствии с договором о присоединении ОАО «Промышленное предприятие крупнопанельного домостроения» к ОАО «Саранский ДСК» от 06.12.2004 г. Общество является правопреемником прав и обязанностей открытого акционерного общества «Промышленное предприятие крупнопанельного домостроения».

2) Общим годовым собранием акционеров ОАО «Саранский ДСК», протокол № 1 от 10.04.2006 г.

На основании решения Совета директоров от 05 мая 2005 г. из структуры органов управления обществом упраздняется коллегиальный исполнительный орган – правление.

3) Общим годовым собранием акционеров ОАО «Саранский ДСК», протокол от 10.07.2007 г.

Изменение почтового адреса Общества на следующий: г. Саранск, ул. Титова, 1 А.



4) Общим собранием акционеров ОАО «Саранский ДСК», протокол от 28.11.2008 г.  
Решение о присоединении ЗАО «Нива». Решение о необходимости ведения образовательной деятельности на предприятии.

5) Общим собранием акционеров ОАО «Саранский ДСК», протокол б/н от 24.04.2015 г.  
Изменение наименования Общества с целью приведения его в соответствие с действующим законодательством РФ.

6) Общим собранием акционеров ПАО «Саранский ДСК», протокол б/н от 19.06.2017г.  
Решение о размещении дополнительно к размещенным акциям 93 000 000 (Девяносто три миллиона) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая (объявленные акции).

**Уставный капитал Общества, вид и количество акций:**

Уставный капитал общества составляет 62 573 рубля.

Уставный капитал разделен на 62 573 шт. обыкновенных именных акций. Все акции имеют номинальную стоимость 1 (Один) рубль каждая.

Привилегированные именные бездокументарные акции - нет.

В 2017 г. изменения размера Уставного капитала Общества не было.

**Список по акционерам и акциям, составляющим не менее чем 2 процента уставного капитала**

№ п/п	Наименование акционера	Номинал	Количество акций	Доля участия в уставном капитале
1	ООО «ИнвестСвет»	1 рубль	38 551	61,6
2	ООО «ИнвестСвет» (доверительный управляющий)	1 рубль	15 644	25,0

**Общество учреждено на неограниченный срок деятельности.**

**Реестродержатель Общества:** Мордовский Республиканский Филиал АО «Регистратор Р.О.С.Т.». Место нахождения филиала: РФ, Республика Мордовия, г. Саранск, проспект Ленина, 100. Тел.: (834-2) 27-01-54 Факс: (834-2) 27-01-53

Лицензия: № 10-000-1-00264, дата выдачи: 03.12.2002

Срок действия: без ограничения срока действия

Орган, выдавший лицензию: Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг.

**Аудитор Общества:** Общество с ограниченной ответственностью аудиторская фирма «АНАЛИТИК». Место нахождения: 430010, РФ, Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д. 34. ИНН: 1326139264

Является членом саморегулируемой организации Ассоциации «Содружество», основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) 11606057695.

**Среднесписочная численность работников Общества составила:**

- в 2016 году - 84 человека
- в 2017 году - 83 человека

**Основные виды деятельности Общества в 2017 году:**

- строительство жилых и нежилых зданий;
- сдача имущества в аренду;
- предоставление услуг в области растениеводства;
- переработка молока;
- разведение крупного рогатого скота.

**Схема деятельности:**

ПАО «Саранский ДСК» является генеральным подрядчиком по строительству ж/домов, субподрядчик ООО «ДСК-Строй», ООО «ДСК-Бетон» изготавливает сборный ж/бетон для строительства ж/домов и поставляет ООО «ДСК-Строй», ООО «ДСК-Проект» разрабатывает проекты.



## Сведения о наличии лицензий и членство в саморегулируемых организациях

**Лицензий не имеет.**

**Общество является членом саморегулируемой организации** Некоммерческое Партнерство «Межрегиональный союз строителей» и имеет свидетельство о допуске к работам по строительству, реконструкции, капитальному ремонту С-092-13-005-0011.

### Структура органов управления

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Общее руководство Обществом осуществляет Совет директоров Общества.

Исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

**Генеральный директор Общества:** Кручинкин Д.А.

**Главный бухгалтер:** Жилманкина А.И.

**Члены Совета директоров общества, избранные на акционерном собрании 19.06.2017 г.:**

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Должность
1	Брыков Вячеслав Вячеславович	Председатель Совета Директоров ПАО «Саранский ДСК»
2	Кручинкин Дмитрий Александрович	Генеральный директор ПАО «Саранский ДСК»
3	Емелен Денис Алексеевич	Главный инженер ООО «ИнвестСвет»
4	Кузьмина Татьяна Анатольевна	Заместитель генерального директора по экономике ПАО «Саранский ДСК»
5	Мишакина Татьяна Владимировна	Начальник ПЭО ПАО «Саранский ДСК»
6	Ганькова Светлана Викторовна	Начальник юридического отдела ООО «ИнвестСвет»
7	Большаков Владимир Михайлович	Директор ООО «ДСК-Проект»
8	Мордовин Валентин Владимирович	Директор ООО «Чудо света»
9	Белухина Светлана Николаевна	Главный бухгалтер ООО «ИнвестСвет»

**Обществом создана Ревизионная комиссия:**

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Должность
1	Исаева Юлия Александровна	Начальник сметно-договорного отдела
2	Морозова Татьяна Михайловна	Экономист
3	Коровина Наталья Федоровна	Заместитель начальника ОГТ

### Список аффилированных лиц

I. Состав аффилированных лиц на

3	1	1	2	2	0	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Брыков Вячеслав Вячеславович	РМ, г. Саранск	Член совета директоров	16.06.2017	0	0
2	Емелен Денис Алексеевич	РМ, г. Саранск	Член совета директоров	16.06.2017	0	0
3	Большаков Владимир Михайлович	РМ, г. Саранск	Член совета директоров	16.06.2017	0	0
4	Белухина Светлана Николаевна	РМ, г. Саранск	Член совета директоров	16.06.2017	0	0
5	Мордовин Валентин Владимирович	РМ, г. Саранск	Член совета директоров	16.06.2017	0	0
6	Кручинкин Дмитрий Александрович	РМ, г. Саранск	Член совета директоров; лицо, осуществляющее	16.06.2017	0	0



			полномочия единоличного исполнительного органа			
7	Ганькова Светлана Викторовна	РМ, г. Саранск	Член совета директоров	16.06.2017	0	0
8	Мишакина Татьяна Владимировна	РМ, г. Саранск	Член совета директоров	16.06.2017	0	0
9	Кузьминова Татьяна Анатольевна	РМ, г. Саранск	Член совета директоров	16.06.2017	0	0
10	ООО «ИнвестСвет»	РМ, г. Саранск	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 % голосующих акций общества	27.06.2011	61,6	61,6
11	ООО «ИнвестСвет» (ДУ)	РМ, г. Саранск	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 % голосующих акций общества	18.09.2017	25,0	25,0
12	ООО «Лисма-Центр»	РМ, г. Саранск	Лицо, входящее в одну группу эмитента	28.03.2008	0	0
13	Чебанов Анатолий Иванович	г. Москва	Лицо, входящее в одну группу эмитента	28.03.2008	0	0
14	ООО «ДСК-Бетон»	РМ, г. Саранск	Лицо, в котором общество имеет право распоряжаться более чем 20 % уставного капитала Лицо, входящее в одну группу эмитента	08.08.2012	0	0
15	ООО «ДСК-Строй»	РМ, г. Саранск	Лицо, в котором общество имеет право распоряжаться более чем 20 % уставного капитала Лицо, входящее в одну группу эмитента	08.08.2012	0	0
16	ООО «ДСК-Проект»	РМ, г. Саранск	Лицо, в котором общество имеет право распоряжаться более чем 20 % уставного капитала Лицо, входящее в одну группу эмитента	08.08.2012	0	0
17	ООО «ДСК-Агро»	РМ, г. Саранск	Лицо, в котором общество имеет право распоряжаться более чем 20 % уставного капитала Лицо, входящее в одну группу эмитента	01.10.2013	0	0
18	Кукин Сергей Викторович	РМ, г. Саранск	Лицо, входящее в одну группу эмитента	27.02.2014	0	0
19	Капустин Юрий Алексеевич	РМ, г. Саранск	Лицо, входящее в одну группу эмитента	28.04.2015	0	0
20	Большаков Владимир Михайлович	РМ, г. Саранск	Лицо, входящее в одну группу эмитента	08.08.2012	0	0

### ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ

Список бенефициарных владельцев ПАО «Саранский ДСК» по состоянию на 31.12.2017г:

- Мордовина Ирина Владимировна ИНН 132600528849
- Тутуркина Раиса Степановна ИНН 470305525431

### УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОБЩЕСТВА И РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2017 г., утвержденной приказом генерального директора Общества от 30.12.2016 года № 136 и подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 г. № 34н и других нормативных актов.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется на основе



натуральных показателей в денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного их отражения в аналитическом и синтетическом учете и обеспечивает полноту и своевременность отражения в бухгалтерском учете всех факторов хозяйственной деятельности.

## **Основные положения учетной политики Общества в 2017 г.**

### **Основные средства**

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается при принятии объектов к учету исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

Переоценка основных средств не производится.

### **Материально-производственные запасы**

Учет процесса приобретения и заготовления материально-производственных запасов осуществляется на счете 10 «Материалы». Материалы учитываются по цене приобретения с учетом всех расходов. Товары отражаются в учете по фактической себестоимости.

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

Транспортно-заготовительные расходы списываются исходя из среднего процента ТЗР в стоимости материалов.

### **Учет расходов**

Учет затрат по строительству домов, когда предприятие совмещает функции заказчика, застройщика и генерального подрядчика производится следующим образом:

Финансовый результат определяется ежемесячно при выполнении определенного этапа работ по строительству домов. При этом промежуточный доход определяется по форме КС-3 и отражается проводкой Д-т 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам» К-т 90 «Продажи». Расходы списываются проводкой Д-т 90 К-т 20 «Основное производство».

После окончания строительных работ и принятия объекта строительства отражается выручка (доход) по дому по средствам дольщиков и формируются проводки:

Д-т 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» К-т 46 – стоимость объекта по реализованным квартирам;

Д-т 41 «Товары» К-т 46 – отражается стоимость нереализованных квартир.

Поступление денежных средств от дольщиков отражается по счету 86 «Целевое финансирование» по каждому дольщику.

В целях упрощения начисления НДС с авансов, делается общая проводка Д-т 86 К-т 62/2 «Авансы полученные» по ПАО «Саранский ДСК» по объектно. Развернуто по кредиту отражаются средства дольщиков, по дебету отражается сумма за ПАО «Саранский ДСК». При сдаче объекта делается проводка:

Д-т 86 (дольщик) К-т 62 (дольщик);

Д-т 62/2 (ПАО «Саранский ДСК») К-т 86 (ПАО «Саранский ДСК»).

Если СМР возникают в последующие периоды, после сдачи дома, то расходы подлежат обложению НДС в момент возникновения (материалы, заработная плата, отчисления от з/пл., общепроизводственные расходы) и отражаются по 41 счету.

Учет расходов на предприятии осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Учет расходов».

Учет затрат по строительной-монтажной деятельности ведется на счете 20 «Основное производство».

Учет затрат по сельскохозяйственной деятельности ведется на счете 23 «Вспомогательное производство».

Расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» являются косвенными и



списываются на счет 90 «Продажи».

### Учет доходов

Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Учет доходов».

В целях исчисления налога на прибыль доходы и расходы признаются методом начисления.

### Резерв по сомнительным долгам и оценочные обязательства

В соответствии с п.70 Приказа Минфина РФ №34-н от 29.07.1998 г. (в редакции Приказа №186н от 24.12.2010 г.) в бухгалтерском учете создан резерв сомнительных долгов.

В соответствии с ПБУ «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010 (утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 г. №167н) в бухгалтерском учете создан резерв предстоящих расходов на оплату неиспользованных отпусков.

## 2.2. Изменение учетной политики.

### *Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим отчетным периодом.*

Учетная политика, применяемая в 2017 году, существенно не отличалась от учетной политики 2016 года.

### *Изменения учетной политики в следующем отчетном периоде.*

Учетная политика, применяемая в 2018 году, существенно не отличается от учетной политики 2017 года.

## РАСШИФРОВКИ И ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ, ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2017 г., утвержденной приказом генерального директора от 30.12.2016 года № 136, которая подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 г. № 34н и других нормативных актов.

## ФОРМА № 1 «БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС» ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

тыс. руб.

Наименование	Первоначальная стоимость		Сумма амортизации	
	На начало отчетного года	На конец отчетного года	На начало отчетного года	На конец отчетного года
Здания	173 147	173 872	47 371	49 984
Инструмент	399	399	288	368
Машины и оборудование	240 046	246 041	168 674	189 124
Передаточные устройства	10 761	10 761	7 532	7 780
Продуктивный скот	26 763	24 829	10 315	11 034
Инвентарь	412	412	406	406
Сооружения	58 724	59 045	29 721	32 370
Транспортные средства	48 488	47 228	37 844	40 716
Земельные участки	16 429	22 095	-	-
Прочие основные средства	138	138	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>575 307</b>	<b>584 820</b>	<b>302 151</b>	<b>331 782</b>

Расшифровка движения основных средств приведена в таблице 1.1 раздела 1 «Основные средства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2017 г. основные средства обремененные залогом отсутствуют.

Не подлежат амортизации объекты основных средств: земельные участки, картины.

Изменения стоимости объектов основных средств в результате реконструкции, модернизации отсутствуют.

Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и находящиеся в процессе государственной



регистрации отсутствуют.

### ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

1. Вложения в уставный капитал ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» - 500 тыс. руб.
2. Вложения в уставный капитал ООО «ДСК-Строй» - 10 тыс. руб.
3. Вложения в уставный капитал ООО «ДСК-Проект» - 10 тыс. руб.
4. Вложения в уставный капитал ООО «ДСК-Бетон» - 32 тыс. руб.

Расшифровка движения долгосрочных финансовых вложений приведена в таблице 2.1 раздела 2 «Финансовые вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

### ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Наименование	тыс. руб.			
	Остаток на 01.01.2017 г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2017 г.
1. Оборудование к установке	310	3 300	3 300	310
2. Вложения во внеоборотные активы	84 928	48 326	30 371	102 883
<b>Итого:</b>	<b>85 238</b>	<b>51 626</b>	<b>33 671</b>	<b>103 193</b>

Расшифровка движения вложений во внеоборотные активы приведена в таблице 1.2 раздела 1 «Основные средства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### ЗАПАСЫ

Наименование	тыс. руб.	
	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2017 г.
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	17 572	19 922
Животные на выращивании и откорме	19 992	24 562
Затраты в незавершенном производстве	2 350	1 957
Готовая продукция и товары	28 321	51 220
Расходы будущих периодов	37 559	214 750
<b>Итого:</b>	<b>105 794</b>	<b>312 411</b>

### Расшифровка расходов будущих периодов:

Наименование	тыс. руб.	
	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2017 г.
Расходы по страхованию гражданской ответственности транспортных средств	292	241
Расходы по приобретению для строительства зданий, земельных участков	22 968	88 332
Расходы по аренде земли	4 413	968
Госпошлина	-	407
Земельный налог	-	110
Расходы на строительство ж/д по ул. Солнечная	1 381	-
Расходы на строительство ж/д по ул. Т. Бибинной	1 319	265
Расходы на строительство ж/д по ул. Фурманова	2 661	38 638
Расходы на строительство ж/д по ул. Щорса	-	2 726
Расходы на строительство ж/д по ул. Волгоградской	-	5 549
Расходы на строительство ж/д по ул. Васенко	-	71 419
Расходы по страхованию гражданской ответственности квартир в ж/д	3 760	4 074
Прочие расходы	765	2 021
<b>Итого:</b>	<b>37 559</b>	<b>214 750</b>

Расшифровка движения запасов приведена в таблице 3.1. раздела 3 «Запасы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.



Материально-производственные запасы, переданные в залог, отсутствуют.  
В учетной политике на 2017 год не предусматривалось изменение способов оценки сырья и материалов, незавершенного производства, готовой продукции.  
Обществом не создается резерв под обесценение материально-производственных запасов.

### ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2016г.	На 31.12.2017 г.
Покупатели и заказчики	277 146	167 107
Резерв по сомнительным долгам	(364)	(341)
Авансы выданные	27738	22 793
Прочие дебиторы	1915	103
<b>Итого:</b>	<b>306 435</b>	<b>189 662</b>

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности, отраженной по строке 1230 бухгалтерского баланса, приведена в таблице 4.1 раздела 4 «Дебиторская и кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

Динамика дебиторской задолженности за 2017 г.

тыс. руб.

Наименование показателя	По состоянию на		Увеличение/ снижение, %	Удельный вес к валюте баланса, % по состоянию на	
	31.12.16 г.	31.12.17 г.		31.12.16 г.	31.12.17 г.
Всего ДЗ, из нее:	306 435	189 662	61,89	13,8	9,7
покупатели и заказчики	277 146	167 107	60,30	12,5	8,6
авансы выданные	27 738	22 793	82,17	1,2	1,2

По строке «Покупатели и заказчики» наиболее крупными дебиторами являются:

1. АО «Мордовская ипотечная корпорация» - 137 945 тыс.руб.

В 2017 году Обществом создавался резерв по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2017 г. резерв по сомнительным долгам составил 341 тыс. руб.

### КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Расшифровка движения краткосрочных финансовых вложений приведена в таблице 2.1 раздела 2 «Финансовые вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовые вложения, обремененные залогом отсутствуют.

### ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2017 г.
Касса	394	319
Расчетный счет	9 794	17 213
<b>Итого:</b>	<b>10 188</b>	<b>17 532</b>

Данные о движении денежных средств приведены в Отчете о движении денежных средств.

### ВЫПОЛНЕННЫЕ ЭТАПЫ ПО НЕЗАВЕРШЕННЫМ РАБОТАМ

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2016г.	На 31.12.2017г.
Выполненные этапы по незавершенным работам	1 325 151	1 042 106

В связи с ежемесячным определением финансового результата при выполнении определенного

этапа работ и использования счета 46 в бухгалтерском балансе введена дополнительная строка 1255 «Выполненные этапы по незавершенным работам».

### ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

тыс. руб.				
Наименование	Остаток на 01.01.2017 г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2017 г.
НДС с авансов полученных	16 848	20 879	21 671	16 056

### КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

#### Уставный капитал

тыс. руб.				
Уставный капитал	01.01.2017		31.12.2017	
	Кол-во акций	Сумма	Кол-во акций	Сумма
	62 573	63	62 573	63

На 31.12.2017 г. выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал Общества состоял из 62 573 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая.

По состоянию на 31.12.2016 г. в обращении находилось 62 573 обыкновенных акций.

По состоянию на 31.12.2017 г. в обращении находится 62 573 акций Общества номинальной стоимостью 1 руб.

#### Добавочный капитал

тыс. руб.				
	Остаток на 31.12.2016 г.	Поступило	Использовано	Остаток на 31.12.2017 г.
Прирост (уменьшение) стоимости имущества по переоценке	163 009	-	-	163 009
<b>Итого:</b>	<b>163 009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>163 009</b>

#### Резервный капитал

тыс. руб.				
	Остаток на 31.12.2016 г.	Поступило	Использовано	Остаток на 31.12.2017 г.
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	9	-	-	9
<b>Итого:</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>

#### Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

тыс. руб.		
Наименование	2017 г.	2016 г.
Нераспределенная прибыль прошлых лет	820 909	698 518
Выплата дивидендов	(44 427)	(25 029)
Чистая прибыль отчетного года	123 661	146 921
Списание дивидендов по истечении срока давности	930	499
<b>Итого:</b>	<b>901 073</b>	<b>820 909</b>

#### Долгосрочные кредиты и займы

№ договора, наименование банка	Сумма кредита, тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2017 г., тыс. руб.	Дата выдачи	Дата погашения	Процентная ставка, в %
ВКЛ-40 от 02.11.2017г. ПАО КБ «МПСБ»	50 000	50 000	13.11.2017	26.02.2018	11,5



В обеспечение возврата кредита, выданного ПАО «МПСБ», ПАО «Саранский ДСК» предоставило в залог:

- административное здание общей площадью 4 457,6 кв.м. по адресу:

г. Саранск, ул. Титова, 1а., оцененное на сумму 23 780 000 (Двадцать три миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей РФ;

- земельный участок общей площадью 168 706 кв.м. (пропорционально площади занимаемой, а именно 1 217,4 кв.м.), кадастровый номер: 13:23:1006060:35 по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Титова, 1а, оцененный на сумму 345 000 (Триста сорок пять тысяч) рублей РФ;

- право аренды земельного участка общей площадью 4 421 кв.м. кадастровый номер: 13:23:0911215:1876. по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Котовского, оцененный на сумму 1 111 500 (Один миллион сто одиннадцать тысяч пятьсот) рублей;

- право требования по Договору подряда №6/07-17 на выполнение работ по объекту «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Фурманова г. Саранска. Жилой дом (площадка №9 по генплану)» от 01 июля 2017 года и дополнительному соглашению к нему от 19 сентября 2017 года, заключенному с ООО «ДСК-Строй» на общую сумму 225 395 552 (две-сти двадцать пять миллионов триста девяносто пять тысяч пятьсот пятьдесят два) рубля.

Сумма начисленных процентов в 2017 году по долгосрочным заемным средствам составила – 602 тыс. руб., в 2016 г. заемные средства отсутствовали.

Проценты по заемным средствам, отражены по строке 2330 «Проценты к уплате» в Отчете о финансовых результатах.

## КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### Кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2017 г.
Поставщики и подрядчики	179 293	285 091
Задолженность перед персоналом	1 167	1 308
Задолженность по страховым взносам	1 132	875
Задолженность по налогам и сборам	25 860	17 475
Задолженность перед участниками по выплате доходов	4 081	4 952
Прочие кредиторы	252	863
<b>Итого:</b>	<b>211 785</b>	<b>310 564</b>

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности, отраженной по строке 1520 бухгалтерского баланса, приведена в таблице 4.1 раздела 4 «Дебиторская и кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

### Динамика кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	По состоянию на		Увеличение/снижение, %	Удельный вес к валюте баланса, % по состоянию на	
	31.12.16 г.	31.12.17 г.		31.12.16 г.	31.12.17 г.
<b>Всего КЗ, в т.ч.</b>	<b>211 785</b>	<b>310 564</b>	<b>146,6</b>	<b>9,5</b>	<b>15,9</b>
поставщики и подрядчики	179 293	285 091	159,0	8,0	14,6
персонал	1 167	1 308	112,1	0,1	0,1

31

налоговые платежи	25 860	17 475	67,6	1,2	0,9
страховые взносы	1 132	875	77,3	0,1	-
задолженность перед участниками по выплате доходов	4 081	4 952	121,3	0,2	0,3
прочие кредиторы	252	863	342,5	-	-

### Обязательства перед инвесторами по передаче объектов строительства

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2017 г.
Обязательства перед инвесторами по передаче объектов строительства	1 020 291	520 913

В связи с ежемесячным определением финансового результата при выполнении определенного этапа работ, использования счета 86 «Целевое финансирование» в бухгалтерском балансе введена дополнительная строка 1545 «Обязательства перед инвесторами по передаче объектов строительства».

### Оценочные обязательства.

В 2017 году Обществом создавался резерв на оплату предстоящих отпусков работникам. По состоянию на 31.12.2017 года была проведена инвентаризация неиспользованных отпусков работников Общества. На основании результатов инвентаризации был сформировано оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков в сумме 2 508 тыс. руб.

### ФОРМА № 2 «ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ»

№ п/п	Показатели	2017 г.	2016 г.
<b>1</b>	<b>Выручка</b>	<b>1 605 372</b>	<b>1 731 023</b>
	в том числе		
1.1	Строительная деятельность	1 452 783	1 577 876
1.2	Сельскохозяйственная деятельность	24 513	18 922
1.3	Прочая реализация	128 076	134 225
<b>2</b>	<b>Себестоимость проданных товаров, продукции, работ и услуг</b>	<b>1 377 237</b>	<b>1 481 298</b>
	в том числе		
2.1	Себестоимость по строительной деятельности	1 213 659	1 315 470
2.2	Себестоимость по сельскохозяйственной деятельности	36 783	31 945
2.3	Себестоимость прочей продукции	126 795	133 883
<b>3</b>	<b>Управленческие расходы</b>	<b>38 180</b>	<b>34 141</b>
<b>4</b>	<b>Прибыль от продаж</b>	<b>189 955</b>	<b>215 584</b>
5	Доходы от участия в других организациях	-	15 340
6	Прочие доходы	15 816	27 444
7	Прочие расходы	44 340	71 704
<b>8</b>	<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>161 431</b>	<b>186 664</b>
<b>9</b>	<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>36 986</b>	<b>42 066</b>
<b>10</b>	<b>Чистая прибыль</b>	<b>123 661</b>	<b>146 921</b>

Управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности, отраженных по строкам 2120, 2220 Отчета о финансовых результатах, приведена в таблице 5 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.



## ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	2017 г.	2016 г.
	<b>ПРОЧИЕ ДОХОДЫ – ВСЕГО, в том числе:</b>	<b>15 816</b>	<b>27 444</b>
1	Реализация прочих материалов	10 941	6 864
2	Реализация основных средств	144	14 496
3	Реализация КРС	1 800	2 237
4	Приход имущества в результате списания основных средств и прочим причинам	490	78
5	Проценты по займам, депозиту	1 184	256
6	Прочие доходы	1 257	3 513
	<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ – ВСЕГО, в том числе:</b>	<b>44 340</b>	<b>71 704</b>
1	Себестоимость реализованных прочих материалов	10 905	6 833
2	Себестоимость реализованных основных средств	-	35 566
3	Себестоимость реализованного КРС	2 943	3 323
4	Налог на имущество	4 272	4 564
5	Услуги банка	537	319
6	Материальная помощь и услуги социального характера	1 625	1 659
7	Штрафы	653	310
10	По суду, по соглашению сторон с дольщиками	1 194	2 570
11	Благотворительность	11 859	7 921
12	Выплаты по исполнительным листам, неустойки, г/п по суду	572	297
13	Суммы недоначисленной амортизации при выбытии ОС	139	391
14	Списанная дебиторская задолженность	23	24
15	Создание резервов	293	(205)
16	Проценты к уплате	602	-
17	Прочие расходы	8 723	8 132

## ПРИБЫЛЬ

Информация о прибыли:

тыс. руб.

Наименование	2017 г.	2016 г.
Прибыль до налогообложения	161 431	186 664
Отложенные налоговые активы	(106)	(3 661)
Отложенные налоговые обязательства	(183)	(568)
Прочее	(495)	(770)
Текущий налог на прибыль	(36 986)	(42 066)
ПНО	4 989	1 640
<b>Итого чистая прибыль</b>	<b>123 661</b>	<b>146 921</b>

Информация о постоянных и временных разницах, постоянных налоговых обязательств и активах, отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах:

№ п/п	Наименование	2017 г.	2016 г.
	Текущий налог на прибыль	36 986	42 066
1	Постоянная разница	24 947	8 198
1.1	- образовано ПНА	(4 989)	(1 640)
2	Налогооблагаемая временная разница	916	2 840
2.1	- образовано ОНО	183	568
2.2	- списано ОНО		
3	Налогооблагаемая временная разница	532	18 305

3.1	- образовано ОНА	106	(3 661)
4	Условный доход (расход) по налогу на прибыль	32 286	41 109

### УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2017 году к Обществу предъявлялись иски, по которым ведутся судебные разбирательства: тыс. руб.

Наименование контрагента	Основания и суть предъявленных требований	Сумма иска (основная сумма, санкции)	Предполагаемый результат судебного разбирательства
1	2	3	4
Ворожейкин М.И.	О взыскании строительных недостатков квартиры и судебных расходов.	45	Возможно, иск будет удовлетворен частично
Курвичева М.А.	О взыскании строительных недостатков квартиры и судебных расходов.	170	Возможно, иск будет удовлетворен частично
Слаев Д.Б.	О взыскании строительных недостатков квартиры и судебных расходов.	155	Иск удовлетворен
Государственная инспекция труда в РМ.	Отмена взыскания штрафа	110	Возможно, будет оставлен без изменения
ООО «Союз»»	О взыскании задолженности	1 614	Возможно, частичное удовлетворение иска
ООО «Союз»	О взыскании задолженности	1 665	Возможно признание контрагента банкротом, отсутствие средств погашения задолженности

Других условных фактов хозяйственной деятельности в 2017 году не имелось.

### СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

#### Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества за отчетный год

До момента подписания отчетности Советом Директоров решений о выплате дивидендов по итогам 2017 года не принималось.

#### Осуществленные после отчетной даты крупные сделки.

За период после 31.12.2017 г. до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности события после отчетной даты, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества:

В устав ПАО «Саранский ДСК» внесены изменения по результатам размещения акций общества на основании решения общего собрания акционеров об увеличении уставного капитала общества (Протокол внеочередного общего собрания акционеров ПАО «Саранский домостроительный комбинат» б/н от 12 октября 2017 г.) и зарегистрированного 22.02.2018 г. Волго-Вятским ГУ Банка России отчета об итогах выпуска акций ПАО «Саранский ДСК»..

На основании данных изменений пункты 4.1., 4.2., 4.3. статьи 4 Устава ПАО «Саранский ДСК» изложены в новой редакции:

4.1. Уставный капитал Общества составляет 40 657 001 (сорок миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч один) рубль.

4.2. Уставный капитал разделен на 40 657 001 (сорок миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч одну) обыкновенные именные акции номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая.

Все акции Общества являются именными бездокументарными.

4.3. Общество вправе разместить дополнительно к размещенным акциям 52 342 999 (пятьдесят два миллиона триста сорок две тысячи девятьсот девяносто девять) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая (объявленные акции). Объявленные акции после их размещения предоставляют их владельцам те же права, что и размещенные обыкновенные акции, предусмотренные настоящим уставом.

Внесенные изменения зарегистрированы в ИФНС России по Ленинскому району г. Саранска 13 марта 2018 года за государственным регистрационным номером (ГРН) 2181326064489.



## ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Связанные стороны указаны в разделе «Аффилированные лица».

### 1. Операции с ООО «ИнвестСвет»:

Место нахождения: Российская Федерация, Республика Мордовия, г. Саранск

Почтовый адрес: 430003, г. Саранск, проспект Ленина, д. 100.

Доля в уставном капитале эмитента: 86,6%

Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента: 86,6%

Операции в 2017 году:

- выплата дивидендов на сумму 36 766 тыс. руб.

- оказание услуг по анализу рынка недвижимости в г.о. Саранск и Республике Мордовия на сумму 1 746,4 тыс. руб.

- оказание услуг по совершенствованию организационной структуры и системы управления на сумму 2 800 тыс. руб.

### 2. Операции с ООО «ДСК-Бетон» (тыс. руб.):

Сальдо расчетов на 31.12.2016 г. (кредиторская задолженность)	1 066
Товары, работы, услуги, оказанные Обществом ООО «ДСК-Бетон»	21 069
Товары, работы, услуги, оказанные ООО «ДСК-Бетон» Обществу	29 796
Денежные средства, перечисленные Обществом ООО «ДСК-Бетон»	7 430
Денежные средства, перечисленные ООО «ДСК-Бетон» Обществу	-
Сальдо расчетов на 31.12.2017 г. (кредиторская задолженность)	2 363

### 3. Операции с ООО «ДСК-Строй» (тыс. руб.):

Сальдо расчетов на 31.12.2016 г. (кредиторская задолженность)	174 142
Товары, работы, услуги, оказанные Обществом ООО «ДСК-Строй»	128 674
Товары, работы, услуги, оказанные ООО «ДСК-Строй» Обществу, в т.ч. <i>строительно-монтажные работы</i>	1 252 139
Денежные средства, перечисленные Обществом ООО «ДСК-Строй»	1 031 437
Денежные средства, перечисленные ООО «ДСК-Строй» Обществу	51
Сальдо расчетов на 31.12.2017 г. (кредиторская задолженность)	266 221

### 4. Операции с ООО «ДСК-Проект» (тыс. руб.):

Сальдо расчетов на 31.12.2016 г. (кредиторская задолженность)	1 709
Товары, работы, услуги, оказанные Обществом ООО «ДСК-Проект»	282
Услуги по разработке проектной документации, оказанные ООО «ДСК-Проект» Обществу	10 552
Денежные средства, перечисленные Обществом ООО «ДСК-Проект»	11 050
Денежные средства, перечисленные Обществу ООО «ДСК-Проект»	-
Сальдо расчетов на 31.12.2017 г. (кредиторская задолженность)	929

### 5. Операции с ООО «ДСК-Агро» (тыс. руб.):

Сальдо расчетов на 31.12.2016 г. (кредиторская задолженность)	108
Товары, работы, услуги, оказанные Обществом ООО «ДСК-Агро»	-
Товары, работы, услуги, оказанные ООО «ДСК-Агро» Обществу	-
Денежные средства, перечисленные Обществом ООО «ДСК-Агро»	5
Денежные средства, перечисленные Обществу ООО «ДСК-Агро»	-
Сальдо расчетов на 31.12.2017 г. (кредиторская задолженность)	103



## ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Наименование	Норматив	Методика расчета по бухгалтерскому балансу (форма №1)	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2017 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	$\geq 0,2 - 0,7$	Оборотные активы-запасы-НДС-долгосрочная дебиторская задолженность/Краткосрочные обязательства	1,4	1,5
Коэффициент текущей ликвидности	$\geq 2,0 - 2,5$	Оборотные активы/Краткосрочные обязательства	1,5	1,9
Коэффициент обеспечения собственными оборотными средствами	$> 0,1$	Капитал и резервы – внеоборотные активы/оборотные активы	0,3	0,4
Коэффициент рентабельности активов		Чистая прибыль/Балансовая стоимость активов	0,08	0,06
Коэффициент рентабельности собственного капитала		Чистая прибыль/Капитал и резервы	0,2	0,1
Коэффициент рентабельности продаж		Прибыль от продаж/Выручка	0,1	0,1
Коэффициент автономии собственных средств	$> 0,5$	Капитал и резервы/ Внеоборотные активы + оборотные активы	0,4	0,5

### ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В период до подписания бухгалтерской отчетности за 2017 г. уполномоченным органом Общества не принимались какие-либо решения о прекращении части деятельности Общества, выработки единой программы прекращения.

### ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Обеспечение граждан доступным жильем является первоочередной задачей, озвученной Президентом РФ в своем Послании Федеральному Собранию РФ. Сложившаяся ситуация на рынке жилья в РМ и в г. Саранске характеризуется присутствием в данной сфере более десятка строительных организаций различных форм собственности, многообразной производственной направленности и с резко отличающимся производственным потенциалом.

На сегодняшний день крупнопанельные дома четвертого поколения в полной мере отвечают всем нормативно-техническим требованиям, предъявляемым к строительству жилья. Фасад зданий приобрел архитектурно-художественную выразительность, значительно повысились комфортность жилья при четко фиксированных невысоких ценах.

Среди основных негативных факторов, которые могут повлиять на деятельность Общества можно выделить:

- изменение налоговой политики в РФ, в части роста ставок по налогам и сборам, изменения налогооблагаемых баз, связанных с деятельностью Общества;
- снижение платежеспособного спроса на услуги;
- изменение цен на входящие товарно-материальные ценности.

В случае наступления описанных выше неблагоприятных факторов, Общество планирует провести анализ рисков и предпринять соответствующие меры.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на производственную деятельность ПАО «Саранский ДСК» планирует:

- оптимизировать структуру производственных затрат;
- провести сокращение расходов предприятия.

Основными задачами в 2018 году являются наращивание темпов строительства при обеспечении современных потребительских качеств жилья, расширение рынка сбыта продукции строительного и промышленного производства, мобилизация всех имеющихся резервов для повышения экономической эффективности деятельности предприятия.

В 2017 году было продолжено строительство целого района из многоэтажных крупнопанельных



домов по ул. Т. Бибиной, многоэтажных домов по ул. Солнечной. Начали строительство многоэтажных жилых домов по ул. Фурманова, по ул. Щорса, по ул. Пролетарская-Васенко.

В 2018 году планируется продолжить строительство многоэтажных домов по ул. Т. Бибиной, многоэтажных домов по ул. Солнечная, многоэтажных домов по ул. Фурманова, многоэтажных домов по ул. Щорса и начать новое строительство домов по ул. Ульянова. Также в 2017 году велось строительство домов в микрорайоне «Юбилейный», многоэтажных домов по ул. Пролетарская-Васенко для АО «Мордовская ипотечная корпорация». Предприятие продолжит работать в 2018 году по данным программам.

#### ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА

Показатель	тыс. руб.		
	Сумма на 01.01.2017 г.	Сумма на 31.12.2017 г.	Динамика (+; -)
Чистые активы	983 990	1 064 154	+80 164
Уставный капитал	63	63	-
Превышение Чистых активов над Уставным капиталом	983 927	1 064 091	+80 164

Генеральный директор:

Кручинкин Д.А.

Главный бухгалтер:

Жилманкина А.И.

22 марта 2018 года

