ООО «ЮИТ Тюмень»

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2018 ГОД

52

Содержание

I. Общие сведения 3

1. Информация об Обществе 3
2. Операционная среда Общества 4

II. Учетная политика 5

1. Основа составления бухгалтерской отчетности 5
2. Активы и обязательства в иностранных валютах 5
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 6
4. Нематериальные активы 6
5. Основные средства 6
6. Незавершенные вложения во внеоборотные активы 7
7. Финансовые вложения 8
8. Запасы 8
9. Расходы будущих периодов 9
10. Дебиторская задолженность 9
11. Кредиты и займы полученные 10
12. Оценочные обязательства 10
13. Доходы 11
14. Расходы 11
15. События, произошедшие после отчетной даты 12
16. Изменения в учетной политике Общества 12

III. Раскрытие существенных показателей 12

1. Нематериальные активы 12
2. Основные средства 12
3. Прочие внеоборотные активы 13
4. Запасы 13
5. Дебиторская задолженность 13
6. Финансовые вложения 14
7. Денежные средства и денежные эквиваленты 14
8. Капитал и резервы 15
9. Заемные средства 15
10. Кредиторская задолженность 15
11. Налоги 16
12. Выручка от продаж 17
13. Расходы по обычным видам деятельности 18
14. Прочие доходы и расходы 18
15. Связанные стороны 18
16. Сведения о бенефициарных владельцах 23
17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы 23
18. События после отчетной даты 24
19. Изменения, внесенные в отчетность за предыдущие периоды. 25
20. Управление финансовыми рисками 27

22

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Полное наименование Компании	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Тюмень»
Юридический адрес	625059, Тюменская область, г.Тюмень, ул.Максима Горького, дом.76, оф.326
Почтовый адрес	625059, Тюменская область, г.Тюмень, ул.Максима Горького, дом.76, оф.326
Ответственные лица в проверяемом периоде	Генеральный директор, Главный бухгалтер
Генеральный директор	Билянский Олег Григрьевич – до 26.07.2018 Нестеров Виталий Владимирович- с 27.07.2018
Главный бухгалтер	Землянская Елена Николаевна
Телефон	(3452) 68 82 82
Зарегистрирована:	Дата регистрации - 26.11.2014г. ОГРН 1147232053209
ИНН / КПП	7203327815 / 720301001
Расчетный счет	**40702810567100048241** в Тюменское отделение №29 ОАО Сбербанка России г. Тюмень **40702810304000004440** в Уральском филиале АО «Райффайзенбанк» г.Екатеринбург **40702810604000007286** в Уральском филиале АО «Райффайзенбанк» г.Екатеринбург
Валютный счет	нет
Основные виды деятельности	деятельность Заказчика-Застройщика
Единственный участник общества	Тортум Ою Аб (Хельсинки, Финляндия), доля в уставном капитале 100%
Дата создания общества	11.11.2014 г
Является ли Общество субъектом малого предпринимательства	нет
Величина уставного капитала (фонда)	400 000 000 руб.
Количество акций, номинал	нет
Наличие внешнеэкономических операций (импорт, экспорт)	нет
Система ведения бухгалтерского учета	Автоматизированная с применением программы 1С:ERP Управление строительной организацией 2.4
Сведения о применении специальных налоговых режимов	Общая система налогообложения

В 2019 году Общество прекратит свою деятельность в результате реорганизации в форме присоединения к АО «ЮИТ Санкт-Петербург» (ОГРН 1057810048350).

К органам управления Общества относятся:

- Общее собрание участников
- Совет директоров
- Правление Общества
- Вице-президент регион Тюмень
- Генеральный директор

Общее руководство осуществляет единоличный (Вице-президент регион Тюмень, Генеральный директор) и коллегиальный (Правление) исполнительные органы Общества.

Состав членов совета директоров ООО «ЮИТ Тюмень»:

1. Уускоски Юкка-Пекка (Председатель)
2. Юха Тапио Риссанен
3. Рыбкин Александр Сергеевич (с 01.01.2018 по 18.12.2018)
4. Зенин Евгений Николаевич (с 19.02.18 по настоящее время)
5. Гибов Роман Викторович
6. Шаповалов Олег Николаевич

Средняя численность работников на 31.12.18 – 19 чел., на 31.12.2017 – 7 чел., на 31.12.2016 – 4 чел.

2. Операционная среда Общества

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований. Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику в 2018 году. Действие указанных факторов способствовало экономическому спаду в стране, характеризующемуся падением показателя валового внутреннего продукта. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. Рейтинг Российской Федерации был понижен до уровня «ниже инвестиционного». Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Эти события могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

Правовые риски для Общества в основном связаны с изменением налогового и гражданского законодательства.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков Общества. В целях минимизации данного риска Общество утвердило стандарты качества объектов долевого

25

строительства. Данная мера будет способствовать исключению риска о негативном восприятии качества строительства жилой недвижимости. Кроме того, на сайте Общества клиенты Общества могут высказать свои пожелания.

Для соблюдения договорных обязательств, Советом директоров Общества рекомендовано учесть время необходимое для передачи объектов участникам долевого строительства и увеличить срок строительства по отношению к нормативному сроку строительства на 6 – 8 месяцев с правом досрочного исполнения обязательства по передаче построенного объекта дольщикам.

В своей деятельности Общество строго придерживается правил деловой этики, утвержденных концерном ЮИТ, что исключает сговор с другими компаниями застройщиками по установлению цены на жилую недвижимость.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий в Тюменской области и в Российской Федерации маловероятны.

II. Учетная политика

1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств.

Активы и обязательства общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников организации.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств

полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, на балансе организации отсутствует.

Курсы валют составили: 69,4706 руб. за 1 доллар США на 31 декабря 2018 г. (31 декабря 2017 г. – 57,6002 руб., 31 декабря 2016 г. – 60,6569 руб.); 79,4605 руб. за 1 евро на 31 декабря 2018 г. (31 декабря 2017 г. – 68,8668 руб., 31 декабря 2016 г. – 63,8111 руб.).

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, доходы будущих периодов, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

4. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражаются объекты, соответствующие требованиям, установленным Положением по бухгалтерскому учету нематериальных активов. Амортизация этих активов начисляется линейным способом исходя из сроков полезного использования, определенных для групп НМА, локальными актами Общества.

5. Основные средства

В составе основных средств отражены активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету основных средств.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

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

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов.

В бухгалтерском балансе основные средства (за исключением земельных участков) показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Общество не осуществляет переоценку объектов основных средств.

97

Амортизация основных средств начисляется по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, установленных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1 (в ред.06.07.2015 г), а также в соответствии с внутренними документами Концерна ЮИТ.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	5 – 30
Сооружения	5
Машины и оборудование	1 – 7
Производственный и хозяйственный инвентарь	3 – 7
Инструмент	1 – 2

Начисление амортизации по всем объектам основных средств осуществляется линейным способом.

По объектам основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования), амортизация не начисляется.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, указанной в договоре аренды.

6. Незавершенные вложения во внеоборотные активы

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов и доходных вложений в материальные ценности.

В состав незавершенного вложения во внеоборотные активы также включаются затраты на строительство объектов недвижимости, возмещаемых дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия (Федеральный закон от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и инвестиционным договорам (Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»). Данные затраты отражены в балансе с учетом входящего НДС.

В состав включаются переданные подрядным организациям в качестве давальческого сырье, материалы, используемые для создания внеоборотных активов.

Затраты по незавершенному строительство объектов недвижимости, возмещаемые дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия и инвестиционным договорам, отражаются по дополнительно введенной строке 1191 «Незавершенное

строительство объектов, строящихся за счет участников долевого строительства» к статье 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса.

7. Финансовые вложения

В компании принята следующая группировка финансовых вложений:

- по видам финансовых вложений: паи и акции, долговые ценные бумаги, представленные займы, права, приобретенные по договорам уступки права требования (цессии), депозитные вклады в кредитных организациях;
- по сроку, на который осуществлены вложения: краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения

Финансовые вложения оцениваются в порядке, установленном Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02). Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, которую составляют фактические затраты на их приобретение за вычетом НДС и других возмещаемых налогов.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности наконец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку компания производит ежеквартально.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются на отчетную дату по первоначальной стоимости

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость рассчитывается исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым текущая стоимость не определяется, оцениваются при выбытии по учетной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

8. Запасы

Запасы оцениваются в сумме фактических затрат на приобретение. По материально-производственным запасам в случае снижения их стоимости формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Запасы сырья и материалов, рыночная стоимость которых в конце отчетного года оказалась ниже фактических затрат на приобретение в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым снижением цен, и которые используются при производстве продукции, текущая рыночная стоимость которой на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости, отражаются по рыночной стоимости.

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оцениваются по средней себестоимости.

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов.

В составе готовой продукции отражаются объекты недвижимости, построенные Обществом для дальнейшей реализации. Готовая продукция (объекты недвижимости) в учете заказчика-застройщика оценивается по фактической производственной

20

себестоимости с учетом расходов на содержание заказчика-застройщика, без применения нормативной себестоимости и выявленных отклонений и с учетом управленческих (общехозяйственных) расходов.

Прочая готовая продукция оценена по фактической производственной себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов.

Оценка готовой продукции при выбытии производится:

- по объектам недвижимости – по себестоимости каждой единицы.

Товары для перепродажи принимаются к учету по фактической себестоимости.

При выбытии оценка товаров производится:

- по объектам недвижимости – по фактической стоимости приобретения.

9. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы будущих периодов по программному обеспечению; расходы на приобретение лицензий и разрешений, расходы на страхование) отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от срока использования. Если он превышает 12 месяцев, то по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» раздела I баланса; если нет, то по строке 1230 «Дебиторская задолженность» или 1260 «Прочие оборотные активы» раздела II бухгалтерского баланса.

10. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

11. Кредиты и займы полученные

При привлечении Обществом заемных средств путем выдачи векселей, выпуска облигаций с процентами (дисконтом) сумма причитающихся к оплате процентов (дисконта) относятся на прочие расходы в течение периода погашения векселя, облигации равномерно.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, отражаются в составе прочих расходов по мере возникновения.

С целью формирования достоверной и полной информации о финансовых результатах деятельности Общества проценты, начисленные по заемным средствам, использованным для финансирования объектов строительства для дольщиков/инвесторов, в течение срока строительства учитываются обособленно на счете учета затрат на строительство в составе статьи затрат «Проценты по займу».

При определении финансового результата по заключенным договорам с дольщиками/инвесторами (на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) либо при переводе построенных объектов в состав готовой продукции проценты, учтенные на счете учета затрат на строительство, относятся в соответствующей части в состав расходов по обычным видам деятельности (счет 90 «Продажи») либо в стоимость готовой продукции.

12. Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

В 2018 году Общество создавало следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство на оплату неиспользованных отпусков;
- оценочное обязательство по оплате ежегодного вознаграждения;
- оценочное обязательство предстоящих расходов на сезонные и строительные работы;

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате ежегодного вознаграждения на конец отчетного года определена исходя из остатка планируемой выплаты вознаграждения (оклад х 1,5 х РК за 12 проработанных месяцев) по итогам финансового года по состоянию на отчетную дату, с учетом страховых взносов.

Величина оценочного обязательства предстоящих расходов на сезонные и строительные работы определяется в размере, обоснованном расчётом сметно-договорного отдела Общества.

13. Доходы

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. В отчетности доходы отражены за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

Компания выполняет функции Заказчика-Застройщика, осуществляя строительство объектов недвижимости подрядным способом в соответствии с договорами участия в долевом строительстве и инвестиционными договорами. Объекты недвижимости, оставшиеся в собственности компании, после передачи объектов недвижимости по заключенным договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам, реализуются по договорам купли-продажи недвижимости.

Доходами Заказчика-Застройщика от обычных видов деятельности признаются:

- выручка от оказания услуг Заказчика-Застройщика (вознаграждение Заказчика-Застройщика, экономия Заказчика-Застройщика – данные три понятия дохода Заказчика-Застройщика в учетной политике по РСБУ являются равнозначными);

- выручка от реализации объектов недвижимости.

По договору участия в долевом строительстве либо инвестиционному договору доходом Заказчика-Застройщика является его вознаграждение (экономия), которое определяться по окончании строительства как разница между полученными средствами и фактическими затратами по строительству. В любом случае затраты по строительству не будут являться расходами по обычным видам деятельности, уменьшающими вознаграждение Заказчика-Застройщика (его выручку от оказания услуг Заказчика-Застройщика). Фактические затраты по строительству влияют на размер вознаграждения Заказчика-Застройщика, но не формируют себестоимость продаж по данному виду деятельности.

Доходы от оказания услуг Заказчика-Застройщика признаются по окончании строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

14. Расходы

Себестоимость работ по договорам подряда формируются из затрат, связанных с выполнением подрядных (генподрядных) работ, за исключением управленческих расходов.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере, списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

В составе прочих расходов учитываются расходы не связанные с изготовлением и продажей продукции, с выполнением работ, оказанием услуг, приобретением и продажей товаров.

3. Прочие внеоборотные активы

В состав прочих внеоборотных активов предприятия включены затраты по незавершенному строительству объектов, строящихся в том числе за счет участников долевого строительства:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2016	На 31.12.2017	На 31.12.2018
Затраты на проектирование и строительство объекта «ЖК Финский залив»	161 818	252 057	149 187
Затраты на проектирование и строительство «ЖК Сити Дзен»	198	6 237	259 747
Затраты на приобретение земельного участка для объекта «ЖК Сити Дзен»	0	128 519	0
ИТОГО	**162 016**	**386 813**	**408 934**

4. Запасы

В статью «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018 г. включена стоимость материально-производственных запасов и незавершенного производства:

- готовая продукция (квартиры и нежилые помещения) – 128 078 тыс. руб.;

- материалы и товары на складах предприятия - 8 431 тыс. руб.,

- незавершенное производство по объекту «ЖК Финский залив» (расходы, связанные с подготовкой строительной площадки, согласованием, получением технических условий, сумма агентских вознаграждений, заработная плата персонала, налоги и прочие затраты, связанные со строительством объекта) - 64 тыс. руб.

- незавершенное производство по объекту «ЖК Сити Дзен» (расходы, связанные с подготовкой строительной площадки, согласованием, получением технических условий, сумма агентских вознаграждений, заработная плата персонала, налоги и прочие затраты, вязанные со строительством объекта) - 58 144 тыс. руб.

Дополнительная информация о наличии и движении запасов приведена в разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Дебиторская задолженность

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наиболее крупными дебиторами Общества являются (суммы указаны без учета резерва по сомнительным долгам):

тыс. руб.

Наименование дебитора	На 31.12.2016	На 31.12.2017	На 31.12.2018
Авансы выданные, в т.ч.	**17 342**	**73 048**	**54 516**
ООО «Строймонтаж-Т»			*24 136*
ПАО «Суэнко»	*8 845*	*16 326*	*12 324*
ООО «Тюменская Девелоперская Компания»	*5 000*		

ООО «СК Звезда»		*14 291*	
ООО «Водоканал Тюмень»		*26 881*	*8 995*
АО «Тепло Тюмени»		*3 589*	*3 589*
ООО «Отис Лифт»		*970*	*658*
Задолженность по оплате стоимости долевого участия, объект «ЖК Финский залив»		**8 098**	**14 005**
Задолженность по оплате стоимости долевого участия, объект «ЖК Сити Дзен»			**16 220**
Расчеты с покупателями и заказчиками	**3 066**	**176**	**4 549**
Прочая задолженность, в т.ч.	**523**	**13 529**	46 873
АО «ЮИТ Уралстрой»		*11 224*	*35 921*
ООО «Интер Строй СК»			*5 664*
ИТОГО	**20 931**	**94 851**	**136 163**

Общая величина сомнительной дебиторской задолженности, в отношении которой в отчетном году был создан резерв, составила 522 тыс. руб., при этом резерв создан на 476 тыс. руб.

6. Финансовые вложения

Краткосрочные займы Общества на 31.12.2018 отсутствуют (на 31.12.2017- 15 451 тыс. руб.; на 31.12.2016 – 128 719 тыс. руб.)

В текущем году действовало Рамочное соглашение по управлению наличностью RU20 от 01.08.2017 г., заключенное между Обществом и ООО «ЮИТ ОЦО».

Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, учтены при формировании финансового результата за 2018. Процентная ставка по депозиту рассчитывалась на основании 1-месячной ставки MosPrime, уменьшенной на 0,49 %, с 01.02.2018 – на 0,29%.

Дополнительная информация о наличии и движении финансовых вложений приведена в разделе 3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

тыс. руб.

Наименование показателя	**31.12.2016**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	4	962	190 940
Средства на валютных счетах	-	-	-
Средства на специальных счетах в банках	-	-	-
Итого денежные средства	4	962	190 940
Денежные эквиваленты	-	-	-
Итого денежные эквиваленты	-	-	-
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	**4**	**962**	**190 940**

8. Капитал и резервы

Уставный капитал

Единственный участник Общества - Тортум Ою Аб (Хельсинки, Финляндия), доля в уставном капитале 100%

По состоянию на 01.01.2017 единственным собственником Общества являлось АО «ЮИТ Уралстрой». 19.10.2017 все доли в уставном капитале ООО «Юит Тюмень» были проданы компании «Тортум Ою Аб». На момент сделки уставный капитал общества в размере 400 000 тыс.руб. был оплачен учредителем в полном объеме.

Добавочный капитал

В 2017 году для увеличения финансовых (денежных) активов по решению собственника Общества был сформирован добавочный капитал в размере 100 000 тыс. руб. Капитал оплачен учредителем в полном объеме.

9. Заемные средства

По состоянию на 31.12.2018 по строке 1510 отражены займы полученные:

- от ЮИТ Корпорейшн в рамках договора 01/18 от 01.01.2018 на сумму 216 000 тыс. руб. Проценты к уплате по данному договору включены в состав незавершенного строительства объектов, строящихся за счет участников долевого строительства;

- от ООО «ЮИТ ОЦО» в рамках Рамочного соглашения по управлению наличностью RU 20 от 01.08.2017 на сумму 44 962 тыс. руб., проценты к уплате по которому включены в состав строки 2330 Отчета о финансовых результатах «Проценты к уплате». Процентная ставка по овердрафту рассчитывалась на основании 6-месячной ставки MosPrime, увеличенной на 0,67 %, с 01.02.2018 – на 3.36%

Дополнительная информация о наличии и движении заемных средств приведена в разделе 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

10. Кредиторская задолженность

Дополнительная информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшими кредиторами Общества являются:

Расшифровка кредиторской задолженности	На 31.12.2016	На 31.12.2017	На 31.12.2018
Обязательства перед участниками долевого строительства, объект «ЖК		33 089	4 655

Финский залив»			
Обязательство перед участниками долевого строительства, объект «ЖК Сити Дзен»			**42 610**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в т.ч.	**4 047**	**19 521**	**63 507**
ООО «СК Арт Строй»		*14 189*	*26 690*
ООО «Строймонтаж-Т»			*16 170*
Филиал АО «ЮИТ Марс ОЮ»		*2 653*	*5 452*
Расчеты по налогам и взносам, в т.ч.	**1 160**	**531**	**1 113**
Расчеты по соц.страхованию и пенсионному обеспечению		*270*	*642*
Налог на прибыль	*865*		
НДФЛ		*133*	*259*
НДС	*155*	*120*	*31*
Земельный налог	*136*		*109*
Налог на имущество	*4*	*8*	*72*
Прочая задолженность, в т.ч.		**10 332**	**44 264**
ООО «СК Звезда»		*9 048*	*6 684*
АО «ЮИТ Уралстрой»			*27 519*
ООО «Триумф»			*3 909*
Авансы полученные		**8**	**114**
ИТОГО	**5 207**	**63 481**	**156 263**

11. Налоги

11.1 Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, продукции, работам и услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, продукции, работ, услуг.

Сумма НДС по проданным в отчетном году товарам, продукции, работам, услугам составила 3 177 тыс. руб. (4 786 тыс. руб. – в 2017 году). НДС по приобретенным ценностям составил 68 006 тыс. руб. (27 335 тыс. руб. – в 2017 году), в том числе предъявленный к вычету – 2 921 тыс. руб. (4 414 тыс. руб. – в 2017 году).

11.2 Налог на прибыль организации

Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли за отчетный год, составила 2 568 тыс. руб. (в 2017 году исходя из бухгалтерской прибыли 3 216 тыс. руб.).

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 523 тыс. руб. (в 2017 году – 148 тыс. руб.), повлекших возникновение постоянных налоговых обязательств – 104 тыс. руб. (в 2017 году – 30 тыс. руб.).

117

Постоянные налоговые обязательства сформированы в результате возникновения постоянных разниц в связи с различиями отражения в бухгалтерском учете и налогообложении расходов производственного характера сверх установленных норм и расходов по безвозмездной передаче имущества.

Общая сумма вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 5 995 тыс. руб. (в 2017 году – 1 280 тыс. руб.), в том числе возникших – 6 486 тыс. руб. (в 2017 году – 1 532 тыс. руб.) и погашенных – 491 тыс. руб. (в 2017 году – 252 тыс. руб.). Вычитаемые временные разницы связаны с различиями в отражении в бухгалтерском учете и налогообложении оценочных обязательств.

Общая сумма налогооблагаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по правилам налогового учета, составила – 18 508 тыс. руб. (в 2017 году – 1 840 тыс. руб.), в том числе, возникших – 24 002 тыс. руб. (в 2017 году – 2 131 тыс. руб.) и погашенных – 5 493 тыс. руб. (в 2017 году – 291 тыс. руб.). Налогооблагаемые временные разницы обусловлены различием в оценке затрат в незавершенном производстве и стоимости остатка готовой продукции, товаров отгруженных.

В 2017 году по данным налогового учета получена прибыль 2 802 тыс. руб.

В 2018 году по данным налогового учета получен убыток в сумме 9 424 тыс. руб.

12. Выручка от продаж

Основным видом деятельности Общества является осуществление функций заказчика-застройщика по объектам «ЖК Финский залив» и «ЖК Сити Дзен». Выручка по этому направлению формируется в момент ввода объектов в эксплуатацию.

Общество также осуществляет деятельность технического заказчика по строительству объекта «ЖК Жуков, ГП-3» и агента по реализации объектов недвижимости в «ЖК Жуков, ГП-3» (Застройщик – АО «ЮИТ Уралстрой»).

До 31.08.2017 Общество осуществляло деятельность по управлению многоквартирным домом (г.Тюмень, ул.Бакинских Комиссаров, 1 и 2).

Выручка (строка 2110 отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2018	2017
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика	95 383	
Выручка от оказания услуг технического заказчика и агента по реализации объектов недвижимости	11 583	2 239
Иные		5 919
Итого	**106 966**	**8 158**

В 2018 год выручка от оказания услуг заказчика-застройщика получена по объекту «Жилые многоэтажные дома со встроенными нежилыми помещениями и надземной открытой многоуровневой автостоянкой по ул. Судоремонтная в г. Тюмень. 10-этажный двухсекционный жилой дом ГП-2 со встроенными помещениями. Секция1,2» (далее – «объект Финский залив ГП-2»)

Продаваемая площадь объекта составила 8 953,20 кв. м., из которых учтено в качестве готовой продукции 2 664,90 кв. м. (жилых – 2 563,60 кв. м., нежилых помещений – 101,30 кв. м.), передано дольщикам – 6 288,30 кв. м.

13. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость (строка 2120 отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2018	2017
Расходы, связанные с оказанием услуг заказчика-застройщика	36 582	
Расходы, связанные с оказанием услуг технического заказчика и агента по реализации объектов недвижимости	12 202	961
Иные		6 210
Итого	**48 784**	**7 171**

Управленческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2018	2017
Расходы на оплату труда	19 216	2 384
Консультационные услуги	20 790	2 691
IT услуги и IT оборудование	4 645	510
Аренда помещений	2 407	832
Прочие расходы на персонал	1 636	1 449
Амортизация	1 580	10
Командировочные расходы	590	41
Реклама и маркетинг	412	29
Представительские расходы	368	167
Расходы на аудиторские услуги	369	329
Услуги связи	191	16
Прочие управленческие расходы	5 650	1 023
Итого	**57 854**	**9 481**

14. Прочие доходы и расходы

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	2018		2017	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Продажа иных активов, аренда, услуги	5 271	5 261	165	
Штрафы, пени, неустойки	1 665	216	463	
Курсовая разница	131	301		
Банковские услуги		240		124
Резерв сомнительных долгов		476		
Уступка права требования долга			1 197	1 445
Иные операции	4	233	8	162
Итого	**7 071**	**6 727**	**1 833**	**1 731**

15. Связанные стороны

Конечной головной организацией Группы связанных сторон, в которую входит Общество, является открытое акционерное общество YIT Oyj, акции которого размещены среди большого числа акционеров, поскольку торгуются на открытом рынке (финская фондовая биржа NASDAQ OMX Helsinki). У YIT Oyj отсутствуют акционеры, имеющие

право распоряжаться (непосредственно или через свои дочерние общества) более чем двадцатью процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале YIT Oyj.

С информацией о владении акциями ЮИТ Оюй можно ознакомиться на сайте www.yitgroup.com (в разделе Investors). Сведения о крупнейших акционерах на конец каждого календарного месяца размещены по ссылке: www.yitgroup.com/YIT_GROUP/Investors/Major-shareholders/

Перечень субъектов, осуществляющих контроль и оказывающих значительное влияние на деятельность ООО «Юит Тюмень»

№ п\п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны (ОГРН или ИНН)	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Виды операций (типы и цели операций)	Объем операций
1	Тортум ОЮ Аб	Участник общества	Договор купли-продажи доли	400 000
2	ЮИТ Оюй	косвенное участие 100 % в уставном капитале	Договор займа 01/18 от 10.01.2018	230 656
3	Уускоски Юкка-Пекка	Председатель Совета директоров	-	-
4	Гибов Роман Викторович	Член Совета директоров Общества	-	-
5	Шаповалов Олег Николаевич	Член Совета директоров	-	-
6	Юха Тапио Риссанен	Член Совета директоров Общества	-	-
7	Зенин Евгений Николаевия	Член Совета директоров Общества	-	-
8	Семенова Инга Валерьевна	Вице-президент регион Тюмень	Трудовой договор 1 от 12.12.17	-
9	Нестеров Виталий Владимирович	Генеральный директор	Трудовой договор 9 от 16.05.18	-

Продажи связанным сторонам

Выручка Общества от продаж готовой продукции и оказания услуг связанным сторонам представлена в нижеследующей таблице:

Связанная сторона	Договор	2018, тыс. руб.	2017, тыс. руб.
АО «ЮИТ Уралстрой»	№790/11 от 01.11.2017 на осуществление функций технического заказчика (объект «ЖК Жуков, ГП-3)	6 449	1 075
АО «ЮИТ Уралстрой»	№792/02 от 01.11.2017 на реализацию объектов недвижимости (объект «ЖК Жуков, ГП-3»)	4 391	1 568
АО «ЮИТ Уралстрой»	б/н от 01.04.2017 (обслуживание информационного знака)	-	65

50

АО «ЮИТ Уралстрой»	66/11 от 09.07.2018 на реализацию объектов недвижимости (объект «ЖК Жуков, ГП-3»)	2 829	-
АО «ЮИТ Уралстрой»	б/н от 01.12.2016 возмездное оказание услуг	-	1 400
АО «ЮИТ Уралстрой»	№04-05/2016 от 01.12.2016 управление МКД (Тюмень, ул.Бакинских Комиссаров, 3/1)	-	406
АО «ЮИТ Уралстрой»	№185-02/2015 от 01.07.2015 управление МКД (Тюмень, ул.Бакинских Комиссаров, 3)	-	52
ИТОГО продаж АО «ЮИТ Уралстрой»		**13 669**	**4 566**
ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»	б/н от 30.06.2017 купля-продажа ТМЦ	-	131
ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»	б/н от 03.04.2017 уступка права требования дебиторской задолженности	-	538
ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»	б/н от 01.09.2017уступка права требования дебиторской задолженности	-	660
Итого продаж ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»		-	**1329**
ВСЕГО продаж связанным сторонам		**13 669**	**5 895**

Условия договоров со связанными сторонами предусматривают выдачу Обществом авансов и предоплат. Вся дебиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами или по усмотрению сторон зачетом взаимных требований.

Закупки у связанных сторон

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила:

Связанная сторона	**Договор**	**2018, тыс. руб.**	**2017, тыс. руб.**
АО «ЮИТ Уралстрой»	№4 от 11.01.2016(услуги технического заказчика)	-	180
АО «ЮИТ Уралстрой»	№1 от 23.01.2017 купля-продажа ТМЦ	-	12
АО «ЮИТ Уралстрой»	№14 от 10.11.2017 (купля-продажа ТМЦ в отдел продаж объекта «ЖК Жуков»)	-	911
АО «ЮИТ Уралстрой»	№1 от 01.12.2014 оказание бухгалтерских услуг и услуг по составлению МСФО отчетности	30	248
АО «ЮИТ Уралстрой»	№2 от 01.12.2014 оказание юридических услуг	30	120
АО «ЮИТ Уралстрой»	б/н от 01.08.2015 аренда сим-карт	-	18
АО «ЮИТ Уралстрой»	№3 от 01.12.2014 субаренда нежилого помещения	-	113

21

	(г.Тюмень, ул.М.Горького, д.76)		
АО «ЮИТ Уралстрой»	б/н от 01.07.2015 оказание услуг по управлению МКД	469	170
ИТОГО закупок у АО «ЮИТ Уралстрой»		**529**	**1 772**
Филиал АО «ЮИТ Марс Ою»	б/н от 01.10.2017 комплекс консультационных услуг	23 210	2 653
ИТОГО закупок у Филиала АО «ЮИТ Марс Ою»		**23 210**	**2 653**
ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»	Содержание и ремонт нежилого помещения (Тюмень, ул.Бакинских Комиссаров, 3)	74	38
ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»	б/н от 01.01.2017 размещение обязательной информации об управляющей компании на сайте	-	200
ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»	б/н от 26.05.2017 проведение заочного голосования собственников МКД	-	300
ИТОГО по компании ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»		**74**	**538**
ООО «ЮИТ Информационные системы»	№14-IB от 23.03.2017 IT-услуги	2 643	299
ИТОГО закупок у ООО «ЮИТ Информационные системы»		**2 643**	**299**
ООО «Юит ОЦО»	услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета в программе 1С: ERP УСО	1 560	319
ООО «Юит ОЦО»	услуги по формированию управленческой отчетности и МСФО	257	-
ООО «Юит ОЦО»	агентское вознаграждение в связи осуществлением действий для обеспечения расчета заработной платы	11	-
ООО «Юит ОЦО»	услуги по пробивке электронных чеков	26	-
ИТОГО закупок у ООО «ЮИТ ОЦО»		**1 854**	**319**
ЮИТ Информэйшн Сервисис ОЮ	информационно-консультационные услуги	2 003	248
ИТОГО закупок у ЮИТ Информэйшн Сервисис ОЮ		**2 003**	**248**
ВСЕГО закупок у связанных сторон		**30 313**	**5 829**

Состояние расчетов со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность		Кредиторская задолженность	
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
АО «ЮИТ Уралстрой»	11 255	37 338	911	919
Филиал АО ЮИТ Марс Ою			2 653	5 452
ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»	200	131	8	8

ООО «ЮИТ Информационные системы»			62	650
ООО «ЮИТ ОЦО»	127		319	213
ЮИТ Информэйшн Сервисис ОЮ			248	
ИТОГО	**11 582**	**37 469**	**4 201**	**7 242**

В 2018 году у Общества действовал один договор по денежным расчетам с компанией, входящей в Концерн ЮИТ (в 2017- 2 договора)

Обороты по данным договорам составили (тыс.руб):

Наименование связанной стороны	**Остаток на начало периода**	**Обороты (Дт)**	**Обороты (Кт)**	**Остаток на конец периода**
2017				
ЮИТ Марс ОЮ Соглашение №RU20(1) от 01.11.2016 (депозит, овердрафт)	128 719	211 027	339 746	0
ЮИТ ОЦО Рамочное соглашение по управлению наличностью RU20 от 01.08.2017, депозит	0	158 531	143 080	15 451
2018				
ЮИТ ОЦО Рамочное соглашение по управлению наличностью RU20 от 01.08.2017, депозит	15 451	194 376	209 826	0
ЮИТ ОЦО Рамочное соглашение по управлению наличностью RU20 от 01.08.2017, овердрафт	0	194 942	149 980	44 962

Поступления и платежи по связанным сторонам составили (без НДС):

в тыс. руб.

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	**Строка ОДДС**	**Поступления**	
		2018	**2017**
Конечная головная организация			
ЮИТ Корпорэйшн (YIT OYJ)	4311	216 000	
Организации Группы, к которой принадлежит Общество			
ЮИТ Ураслтрой АО	4111		13 802
ЮИТ Уралстрой АО	4112	8 130	
ЮИТ Уралстрой АО	4119	13 126	
ЮИТ Сервис Тюмень	4119	58	456
Филиал АО «ЮИТ Марс ОЮ»	4213		339 746
ЮИТ ОЦО	4213	209 827	143 080

Филиал АО «ЮИТ Марс ОЮ»	4214		9 406
ЮИТ ОЦО	4214	1 114	2 259
ЮИТ ОЦО	4311	194 942	
Итого		**643 197**	**508 749**

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	**Строка ОДДС**	**Платежи**	
		2018	**2017**
Конечная головная организация			
ЮИТ Корпорэйшн (YIT OYJ)	4123	8 836	
Организации Группы, к которой принадлежит Общество			
ЮИТ Информационные системы	4121	1 741	201
ЮИТ Информэйшн Сервисис ОЮ	4121	2 265	
Филиал АО «ЮИТ Марс Ою»	4121	17 298	
ЮИТ ОЦО	4121	1 741	
ЮИТ Сервис Тюмень	4121	62	450
ЮИТ Уралстрой АО	4121	59	786
ЮИТ ОЦО	4123	597	
ЮИТ Уралстрой АО	4221		1 271
ЮИТ ОЦО	4223	194 376	
Филиал АО «ЮИТ Марс Ою»	4223		211 027
ЮИТ ОЦО	4323	149 980	158 531
Итого		**376 955**	**372 266**

Общество не предоставляло заемных денежных средств членам Совета директоров и Правления Общества.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров и руководителей Общества (генеральный и исполнительный директор).

Членам Совета директоров выплат за 2018 год не осуществлялось.

Вознаграждение управленческому персоналу за 2018 по трудовым договорам составило 6 073 тыс. руб. (в 2017- 477,1 тыс. руб.). По данным выплатам перечислен НДФЛ в размере 789 тыс. руб. (в 2017- 74,27тыс.руб.) и страховые взносы на сумму 1 075 тыс. руб. (в 2017- 173,5 тыс. руб.) Долгосрочных выплат управленческому персоналу не осуществлялось.

16. Сведения о бенефициарных владельцах

По состоянию на 31.12.2018 у «ЮИТ Тюмень» отсутствуют бенефициарные владельцы по смыслу п.8 статьи 6.1 Федерального закона Российской Федерации «О противодействии легализации и отмыванию доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма» о 07.08.2011 №115-ФЗ:

физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно через третьих лиц владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) юридическим лицом, либо имеет возможность контролировать его действия.

17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные обязательства

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующих периодах, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2018 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с невзаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство Общества, полагает, что применяемые Обществом цены соответствуют рыночному уровню, и оно внедрило процедуры внутреннего контроля для выполнения требований законодательства по трансфертному ценообразованию.

В соответствии с Федеральным законом № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, права аренды на земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирный дом или иной объект недвижимости, считаются находящимися в залоге в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора долевого участия.

Стоимость залогов отражена в разделе 8 «Обеспечение обязательств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

18. События после отчетной даты

Общество проявляет должную осмотрительность при выборе контрагентов, все основные подрядные организации и поставщики проходят тендерную комиссию, являются финансово устойчивыми компаниями. Обществу не известно ни об одной процедуре банкротства в отношении своих дебиторов. ООО «ЮИТ Тюмень» не имеет дочерних обществ.

Существенных ошибок в бухгалтерском и налоговом учете, которые могли бы привести к искажению бухгалтерской отчетности за 2018 год, не выявлено.

В настоящее время собственником и руководством Общества не принято решений, связанных с заключением крупных контрактов, заключенных в иностранной валюте, следовательно, непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют не может оказать существенного влияния на деятельность Общества.

Пожаров, аварий, стихийных бедствий и других чрезвычайных ситуаций, в результате которых могла быть уничтожена часть активов организации, после отчетной

даты не было.

Таким образом, события после отчетной даты отсутствуют.

19. Изменения, внесенные в отчетность за предыдущие периоды.

19.1 Изменения по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»

В показатели предыдущих периодов внесены изменения в связи с включением в состав внеоборотных активов суммы распределенного на объекты строительства НДС и исключением авансов, выданных подрядным организациям:

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2017	31.12.2016
Незавершенное строительство объектов, строящихся за счет участников долевого строительства до внесения изменений	422 646	177 847
НДС	+16 778	+ 1 499
Авансы выданные подрядным организациям	-52 611	-17 330
Незавершенное строительство объектов, строящихся за счет участников долевого строительства после внесения изменений	386 813	162 016

19.2 Изменения по строке 1210 «Запасы»

В показатель предыдущего периода по состоянию на 31.12.2017 внесены изменения в связи с включением в состав запасов, а именно в состав незавершенного производства суммы распределенного НДС

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2017	31.12.2016
Запасы до внесения изменений	72 308	6 514
НДС	+534	
Запасы после внесения изменений	72 842	6 514

19.3 Изменения по строке 1220 «НДС»

В показатели предыдущих периодов внесены изменения в связи с включением суммы НДС в состав внеоборотных активов, части – в состав запасов и исправлением ошибки при расчете НДС

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2017	31.12.2016
НДС до внесения изменений	23 392	2 286
НДС, расчеты с бюджетом	+732	
Незавершенное строительство объектов, строящихся за счет участников долевого строительства	-16 778	-1 499
Запасы	-534	
НДС после внесения изменений	6 812	787

19.4 Изменения по строке 1230 «Дебиторская задолженность»

В показатели предыдущих периодов внесены изменения в связи с исключением из состава внеоборотных активов авансов, выданных подрядным организациям, и исправлением ошибки при расчете НДС:

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2017	31.12.2016
Дебиторская задолженность до внесения изменений	42 852	3 601
Авансы, выданные подрядным организациям	+52 611	+17 330

Развернутое отражение денежных потоков		+369 558
Поступления от возврата предоставленных займов после внесения изменений	4213	482 826
Платежи в связи с предоставление займов другим лицам до внесения изменений	4223	0
Развернутое отражение денежных потоков		-369 558
Платежи в связи с предоставлением займов другим лицам по сле внесения изменений	4223	-369 558

19.9 Изменения по строкам 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги», 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов»

Наименование показателя	Код строки	За январь-декабрь 2017
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги до внесения изменений	4121	-306 106
Исправление ошибки по отражению денежных потоков, связанных с приобретением внеоборотных активов		+7 869
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги после внесения изменений	4121	-298 237
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов до внсесения изменений	4221	0
Исправление ошибки по отражению денежных потоков, связанных с приобретением внеоборотных активов		- 7 869
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов после внесения изменений	4221	-7 869

19.10 Изменения по строкам 4119 «Прочие поступления», 4214 «Поступления процентов по долговым финансовым вложениям»

Наименование показателя	Код строки	За январь-декабрь 2017
Прочие поступления до изменений	4119	12 771
Исправление ошибки		- 11 665
Прочие поступления после изменений	4119	1 105
Поступления процентов по долговым финансовым вложениям до внесения изменений	4214	0
Исправление ошибки		+11 665
Поступления процентов по долговым финансовым вложениям после внесения изменений	4214	11 665

20. Управление финансовыми рисками

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Рыночный риск

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок. Общество ежемесячно проводит анализ цен на жилую недвижимость, количество зарегистрированных сделок, количество ипотек и ставок по ипотечным кредитам. В целях минимизации рыночного риска одновременное начало строительства Обществом двух и более жилых домов не предусматривается, начало продаж начинается после завершения строительства нулевого цикла.

Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества в финансовые вложения и на банковские счета, выдачи поручительств за третьих лиц.

Максимальный кредитный риск, возникающий у Общества по видам активов:

в тыс. руб.

Наименование	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Финансовые вложения		15 451	128 719
Дебиторская задолженность	137 166	94 851	20 931
Денежные средства и денежные эквиваленты	190 940	962	4
Итого	**328 106**	**111 264**	**149 654**

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из кредиторской задолженности.

Руководитель ООО «ЮИТ Тюмень»

Нестеров В.В.

20.02.2019