

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

Участникам общества с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2019 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» (ООО «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ») (ОГРН 1057747410621, ИНДЕКС 150030, Ярославская область, г. Ярославль, Московский проспект, дом 163, корп.2), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала, а именно на то, что показатель чистых активов на начало и на конец отчетного года меньше величины уставного капитала: по состоянию на 31.12.2017 года уставный капитал – 1 000 тыс. руб., чистые активы - 793 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2018 года уставный капитал – 1 000 тыс. руб., чистые активы - 248 тыс. руб.

Если по окончании второго или каждого последующего финансового года стоимость чистых активов общества с ограниченной ответственностью окажется меньше его уставного капитала, общество в порядке и в срок, которые предусмотрены законом об обществах с ограниченной ответственностью, обязано увеличить стоимость чистых активов до размера уставного капитала или зарегистрировать в установленном порядке уменьшение уставного капитала (п. 4 ст. 30 Закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» и п. 4 ст. 90 ГК РФ).

Вместе с тем, аудируемым лицом в Пояснениях в разделе 3.1.10. «Информация о капитале» содержится информация о том, что ООО «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» планирует продолжать финансово-хозяйственную деятельность, Общество не имеет намерений к ликвидации. Увеличение чистых активов планируется за счет вознаграждения застройщика по строящимся объектам. Информация о строящихся объектах изложена в разделе 1. «Информация об организации».

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

(ООО «Группа компаний «МДА»),

ОГРН 1067759440462

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17

член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603072801

«18» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

50048, Ярославская обл, Ярославль г, Московский пр-кт, дом № 163, корпус 2

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2018
77998894		
7743563493		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1.1.	Основные средства	1150	7 049	8 412	168
	в том числе:				
	Здание	1151	6 325	7 907	-
	Прочие основные средства	1152	724	505	168
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.1.2.	Отложенные налоговые активы	1180	17 076	17 335	17 372
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам	1181	-	-	-
	Отложенные налоговые активы по убыткам	1182	17 076	17 335	17 372
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	24 125	25 747	17 540
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1.3.	Запасы	1210	84 901	36 578	2 076
	в том числе:				
	Расходы на продажу	1211	66 736	26 668	2 076
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1212	14	1	-
	Товары для перепродажи	1213	9 909	9 909	-
3.1.4.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 818	-	48
3.1.8.	Дебиторская задолженность	1230	168 652	101 799	9 140
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1231			
	- авансы выданные	12311	7 306	-	1 066
	- авансы выданные	12311	7 306	-	1 066
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1232			
	- покупатели и заказчики	12321	161 346	101 799	8 074
	- покупатели и заказчики	12321	2	-	1 442

	- по претензиям, выставленным контрагентам	12322	-	-	6 000
	- по договорам цессии	12323	2 901	1 337	-
	- по аренде за землю	12324	-	655	576
	- по налогам и сборам	12325	-	1 919	-
	- авансы выданные	12326	88 086	95 471	-
	- по неиспользованным целевым средствам застройщика, перечисленным техническому заказчику строительства	12327	66 089	-	-
	- перед прочими дебиторами	12328	4 268	2 417	56
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	209 855	55 772	7 746
3.1.6.	Прочие оборотные активы	1260	2 367 580	1 389 272	746 027
	в том числе:				
	Расходы на создание объектов строительства для продажи, включая НДС (Жилой комплекс "Волга парк")	1261	2 344 311	1 389 272	746 027
	Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1262	23 269	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 832 807	1 583 421	765 037
	БАЛАНС	1600	2 856 932	1 609 168	782 577

Тояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.1.10.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(752)	(207)	193
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	1371	(207)	(207)	193
	Непокрытый убыток отчетного года	1372	(545)	-	-
	Итого по разделу III	1300	248	793	203
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17 469	18 123	18 123
	в том числе:				
	Отложенные налоговые обязательства по процентам по займам	1421	17 469	18 123	18 123
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.1.9.	Прочие обязательства	1450	632 437	945 785	655 997
	в том числе:				
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	1451	462 673	476 790	476 790
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1452	49 001	348 232	46 694
	- по договорам цессии	1453	120 763	120 763	132 513
	Итого по разделу IV	1400	649 906	963 908	674 120
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.1.8.	Кредиторская задолженность	1520	2 206 777	644 467	108 254
	в том числе:				
	- перед поставщиками и подрядчиками	15211	40 363	21 291	2 844
	- по авансам полученным	15212	7 862	51	51
	- по налогам и сборам	15213	299	27	34
	- перед государственными внебюджетными фондами	15214	-	-	16
	- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	15215	580 292	275 877	96 993
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	15216	1 536 101	340 289	-
	- по договорам цессии	15217	1 793	6 932	6 932
	- перед комиссионером (агентом, поверенным)	15218	64	-	1 383
	- перед прочими кредиторами	15219	40 003	-	1
3.1.11.	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 206 778	644 467	108 254
	БАЛАНС	1700	2 856 932	1 609 168	782 577

руководитель _____
(подпись)

18 марта 2019 г.



Перминова Наталья
Викторовна
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
77998894		
7743563493		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
3.2.1.	Выручка	2110	12 425	-
3.2.2.	Себестоимость продаж	2120	(11 490)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	935	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.2.4.	Управленческие расходы	2220	(689)	(332)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	246	(332)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.2.5.	Проценты к получению	2320	3 784	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.2.5.	Прочие доходы	2340	-	364
3.2.5.	Прочие расходы	2350	(4 711)	(395)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(681)	(363)
	Текущий налог на прибыль	2410	(259)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1)	(22)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	654	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(259)	51
	Прочее	2460	-	(88)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(545)	(400)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(545)	(400)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



руководитель

(подпись)

Перминова Наталья
Викторовна

(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды	
0710003	
31	12 2018
77998894	
7743563493	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	10	-	-	-	193	203
Увеличение капитала - всего:	3210	990	-	-	-	-	990
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214				X		990
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216				-		-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(400)	(400)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(400)	(400)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	1 000	-	-	-	(207)	793
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(546)	(546)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(546)	(546)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	1 000	-	-	-	(752)	248

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	248	793	203



Руководитель _____
 (подпись) **Перминова Наталья**
 Викторовна
 (расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрячика**
деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной **Частная собственность**
ответственностью
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
77998894		
7743563493		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 499 024	649 084
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	7 810	1 222
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	1 222
АО "ПИК-Регион"		-	1 222
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	1 487 522	641 828
в том числе по операциям со связанными сторонами:		187 000	-
ООО "ГП-МСК"		187 000	-
прочие поступления	4119	3 692	6 034
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	6 002
ЗАО "ПИК-Верхняя Волга"		-	6 000
ПАО "Группа Компаний ПИК"		-	2
Платежи - всего	4120	(1 344 941)	(602 376)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(76 006)	(105 076)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(15 958)	(12 089)
ЗАО "ПИК-Верхняя Волга"		-	(9 865)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(17)	(1 787)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(25 201)	(3 640)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		9 260	3 203
в связи с оплатой труда работников	4122	(129)	(23)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на оплату вознаграждения			
Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций	4125	(11 454)	(8 364)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(11 454)	(8 364)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	(3 164)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(11 454)	(5 180)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(1 068 317)	(450 900)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(1 068 317)	(450 900)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	(91 191)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(943 672)	(359 709)
АО "ТЗ-РЕГИОН"		(124 645)	-
возврат инвестиционных взносов по договорам инвестирования и/или соинвестирования	4126a	(161 117)	(11 750)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(161 117)	(11 750)
АО "ПИК-Регион"		(161 117)	-
ООО "ПИК-Запад"		-	(11 750)
ЧДС		-	(11 750)
иных налогов и сборов	4127	(13 963)	(17 170)
прочие платежи	4128	(1 385)	(1 187)
в том числе:	4129	(12 570)	(7 906)

на оплату аренды земли	41291	(7 431)	(7 755)
прочие платежи	41292	(5 139)	(151)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(5 139)	-
АО "ПИК-Регион"		(5 139)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	154 083	46 708
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	568
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	167
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	167
ПАО "Группа Компаний ПИК"		-	167
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	401
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	401
ООО "БРУК"		-	401
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(240)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	-
ЗАО "ПИК-Верхняя Волга"		-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(240)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	328

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	990
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	990
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	990
ПАО "Группа Компаний ПИК"		-	1
АО "ПИК-Регион"		-	989
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	990
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	154 083	48 026
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	55 772	7 746
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	209 855	55 772
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(Handwritten signature)
(подпись)

**Перминова Наталья
Викторовна**

(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2018 год**

1. Информация об организации.

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.
 Полное фирменное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» (далее по тексту – Общество).
 Местонахождение Общества:
 Юридический адрес Общества – 150057, Ярославская область, г. Ярославль, Московский проспект, дом 163 корпус 2.
 Фактический адрес Общества - 150057, Ярославская область, г. Ярославль, Московский проспект, дом 163 корпус 2.
 Дата государственной регистрации Общества – 07.07.2005 г.
 Регистрационный номер – 1057747410621.
 Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО 77998894.

Уставный капитал Общества на 31.12.2018 г. составляет 1 000 тыс. руб. (Один миллион рублей) и состоит из номинальной стоимости долей его участников:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Номинальная стоимость доли, тыс.руб.	Доля в УК, %
1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион», ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4 с 04 декабря 2015 г.	999	99,9
2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, КПП 770301001, местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	1	0,1
	Итого	1 000	100

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества, который избирается общим собранием участников Общества сроком на 3 (три) года.

На основании Протокола ВОСУ № 3/2018 от 11 мая 2018 г. на должность Генерального директора назначена Перминова Наталья Викторовна с 14 мая 2018 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет Акционерное общество «Первая ипотечная Компания-Регион» (ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4) на основании договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № РБИ/009 от 01.04.2018 г.

Среднесписочная численность работающих за 2018г. составляет 1 человек, за 2017г. составила 1 человек, за 2016г. - 4 человек.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Бухгалтерская отчетность за 2018 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

Официальный курс иностранной валюты (доллар США) к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на отчетную дату – 69,4706 руб. за 1 доллар США.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель поселений, принадлежащих Обществу на праве аренды:

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадаст ровый номер	S, кв.м.	Объект строительства, ВРИ	Правоусл овия анализа ющие документ ы	Кадастро вая стоимо сть в 2018г., тыс.руб. (счет 001.01)
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:0 61401:6 389	21 654	<p>Многоквартирного жилого дома № 1А (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 2А (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 3А (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1технический+1 подземный</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008	71 225
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:0 61401:6 390	230	<p>Многоквартирного жилого дома № 1 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП2, ТП1) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008	31
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:0 61401:6 382	23 792	<p>Многоквартирного жилого дома № 2 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 3 (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 1 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП2, ТП1) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008	78 257

			ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 15-17+1технический+1 подземный		
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:0 61401:6 391	24 813	<u>Многоквартирного жилого дома № 6Б (стр.)</u> с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе; <u>Многоквартирного жилого дома № 5Б (стр.)</u> с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерным сооружением (ТП4, ТП3) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1технический+1 подземный	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008	81 616
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:0 61401:6 394	3 275	<u>Многоэтажная наземная автостоянка вместимостью не более 300 машино-мест</u>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008	18 592
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:0 61401:6 388	43 296	<u>Многоквартирного жилого дома № 1Б (стр.)</u> с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе; <u>Многоквартирного жилого дома № 2Б (стр.)</u> с объектами соцкультбыта и инженерными сооружениями (РП1, ТП2) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе <u>Многоквартирного жилого дома № 3Б (стр.)</u> с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе; <u>Многоквартирного жилого дома № 4Б (стр.)</u> с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1технический+1 подземный	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008	142 410
Ярославская область,	76:23:0 61401:6	574	<u>Открытая автостоянка для легкового автотранспорта вместимостью не более 50 машино-мест</u>	Договор аренды земельного	3 259

г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	384			о участка № 20432-а от 23.01.2008	
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:0 61401:6 399	62 508	<p>Многоквартирного жилого дома № 1В (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 2В (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 3В (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 4В (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 5В (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 6В (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1технический+1 подземный</p>	<p>Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008</p>	205 603
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:0 61401:6 392	6 996	<u>Многоэтажная наземная автостоянка вместимостью не более 300 машино-мест</u>	<p>Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008</p>	39 717
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:0 61401:6 398	71	<p>Многоквартирного жилого дома № 5Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с <u>инженерным сооружением (ТП4, ТП3)</u> и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ</p>	<p>Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008</p>	9
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района	76:23:0 61401:6 393	727	<p>Многоквартирного жилого дома № 2Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с <u>инженерными сооружениями (РП1, ТП2)</u> и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль,</p>	<p>Договор аренды земельного участка № 20432-а</p>	97

«Сокол»			территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе	от 23.01.2008	
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6383	80	Многоквартирного жилого дома № 1 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП2, ТП1) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008	11
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6385	80	Многоквартирного жилого дома № 5Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерным сооружением (ТП4, ТП3) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008	11
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6386	94	Многоквартирного жилого дома № 2Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП1, ТП2) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008	13
Всего		188 190			640 581

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Ярославль являются физические лица, с которыми заключаются договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Дольщики осуществляют финансирование затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры.

В обеспечение исполнения обязательств Общества по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства. Право залога прекращается с момента введения жилого дома в эксплуатацию и передачи первому участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

2. Информация об учетной политике организации.

В 2018 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 8 от 29 декабря 2017 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2018 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности т.е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов.

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (далее ПБУ 5/01).

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы. Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары, готовая продукция учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары» и 43 «Готовая продукция». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров, готовой продукции (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений. Учет резерва под обесценение финансовых вложений ведется на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Сумма начисленного резерва под обесценение финансовых вложений отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)».

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.01 «Резерв на оплату отпусков» в разрезе подразделений Общества, и по видам начислений: отпускные; страховые взносы и взносы на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Сумма начисленного оценочного обязательства по каждому работнику относится на те же счета бухгалтерского учета, что и заработная плата.

Общество создает оценочные обязательства по условным фактам хозяйственной деятельности: не завершенным на отчетную дату судебным разбирательствам, в результате которых с высокой долей вероятности возникнет обязанность выплатить денежные средства.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.05 «Прочие резервы, связанные с условными фактами хозяйственной деятельности» в разрезе подразделений Общества, отдельно по каждому оценочному обязательству. Сумма начисленного оценочного обязательства отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)».

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество не создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках

инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства инвесторов (соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы инвесторам (соинвесторам), затраты на строительство объектов ИДП собираются отдельно по каждому объекту строительства в разрезе статей расходов и отражаются на счете 36 без НДС, а НДС отражается на счете 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 затраты по строительным объектам, произведенным за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», распределяется Обществом между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей (машино-мест) по объекту ИДП распределяются на каждый гараж (машино-место) пропорционально количеству. При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы, по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 стоимость объектов недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано, отражена в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

На момент получения Обществом права собственности на объекты недвижимости их фактическая себестоимость списывается со счета 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи».

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Общества существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Расчет размера оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату расчета Обществом стоимости законченного строительством (сдаваемого) объекта ИДП.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, создается в сумме превышения стоимости объекта ИДП, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов, над его фактической стоимостью. Оценочные обязательства по прямым плановым расходам на корпус и плановым расходам по площадке, учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта

ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Ежеквартально проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства. Списание оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества в текущем периоде. Списание проводится отдельно по каждому объекту ИДП, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

Средства, полученные Обществом от инвесторов и по договорам долевого строительства на строительство объектов, учитываются на счете 76.01.02 «Расчеты с дольщиками» в разрезе строительных объектов. Средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства. Инвестиционные средства для Общества являются существенными и в Бухгалтерском балансе отражаются долгосрочные обязательства строка 1450 «Прочие обязательства», а краткосрочные обязательства по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

В отчете о движении денежных средств выделено отражаются следующие виды хозяйственных операций:

- денежные средства, поступившие от дольщиков в строке 4114 «Поступления инвестиционных взносов»,
- денежные средства, направленные на оплату вознаграждения технического заказчика, за вычетом НДС, в строке 4125 «Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера»,
- денежные средства, направленные в качестве целевых средств финансирования затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры по договорам на выполнение функций технического заказчика в строке 4126 «Инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера».
- Денежные средства направленные на оплату аренды земельных участков под строительство зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры выделено в строке 4129 «Прочие платежи».

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60.05 «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

3. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

3.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.1.1. Информация об основных средствах.

В 2018 г. построено временное Модульное здание (серое, металлическое) проектного офиса площадью 21,6 кв.м. Для оснащения проектного офиса приобретен Измеритель прочности бетона ИПС-МГ4.01.

Иных изменений в составе основных средств в 2018г. не произошло.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Здания (помещения)	1150	8 384	8 038	-
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(1 764)	(132)	-
Машины и оборудование	1150	138	86	180
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(35)	(2)	(12)
Прочие основные средства	1150	430	430	-
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(104)	(8)	-
Итого первоначальная стоимость основных средств	1150	8 952	8 554	180
Итого сумма накопленной амортизации	1150	(1 903)	(142)	(12)
Итого по строке 1150		7 049	8 412	168

В 2018 г. Общество основные средства в аренду не сдавало.

В 2018 г. Общество по Договору аренды нежилого помещения № Д687530/19 от 01.11.2018 г. арендует для управленческих нужд Нежилое помещение №25 площадью 12,0 кв.м. по адресу: г. Ярославль, Московский проспект, дом 163, корпус 2.

3.1.2. Информация об отложенных налоговых активах.

тыс.руб.

Наименование показателя	Размер показателя	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНА
		Счет	Сумма, принимаемая в расходах	Сумма, принимаемая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
Оценочное обязательство на отпуск	2	26	2	-	2	2	-
Убытки по основной деятельности в НУ	85 378	-	85 378	-	86 675	86 675	17 076
Всего	85 380		85 380	-	85 380	85 380	17 076

3.1.3. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 г. в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- товары (счет 41.01 «Товары на складах») – земельные участки, приобретенные для последующей перепродажи;

- готовая продукция (счет 43.03 «Объекты недвижимости для продажи») - квартиры и земельные помещения, оформленные в собственность Общества после ввода объектов в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по договорам купли-продажи. В случае если до окончания строительства реализованы не все площади объекта (объекты недвижимости), такие площади рассматриваются как товар, поскольку созданы (построены) исключительно для

дальнейшей реализации покупателям. При дальнейшей реализации указанных площадей объекта их стоимость списывается по фактической себестоимости каждого отдельного объекта недвижимости;

- расходы на продажу (счет 44.01 «Коммерческие расходы») – расходы на рекламу строящегося Микрорайона «Волга Парк»;

- расходы на продажу (счет 44.03.01 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП») - расходы на содержание офиса продаж, расположенного по адресу: г. Ярославль, Фрунзенский район, мкр. 1;

- расходы на продажу (счет 44.03.02 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН») - расходы по регистрации заключенных договоров долевого участия;

- затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (счет 97.04 «Расходы будущих периодов по приобретенным лицензиям и разрешениям, сертификации продукции, работ и услуг»), используемые для управленческих нужд Общества.

3.1.4. Учет НДС.

Согласно заключенным договорам на возмездное оказание услуг с физическими лицами, денежные средства, поступившие в виде авансовых платежей, облагаются НДС и остаток по счету 76.08 «НДС, с авансов, полученных» отражает размер налога на добавленную стоимость с авансов, полученных от покупателей.

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не облагаемые НДС.

Согласно Учетной политике Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

3.1.5. Информация о займах (кредитах).

В 2018 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.

Займы в 2018 г. Обществом не выдавались.

3.1.6. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены затраты по строительным объектам Жилого комплекса «Волга Парк»:

- Расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры, без НДС (счета 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», 36.03 «Прямые расходы на создание объекта недвижимости»),

- Оборудование, приобретенное для монтажа в строящихся жилых зданиях (счет 07.02 «Оборудование к установке по инвестиционным контрактам»),

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.05 «НДС по капитальному строительству, строительству ИДП»),

- Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения), право собственности, на которые не зарегистрировано (счет 37.01 «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано»), 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19.05.07 «Суммы НДС по кладовым помещениям».

3.1.7. Информация об инвестициях.

По окончании строительства и получения застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, застройщик обязан передать квартиру участнику ДДУ по Передаточному акту при условии выполнения дольщиком в полном объеме своих обязательств по ДДУ.

По договорам купли-продажи передача квартиры, нежилого помещения осуществляется по акту, в котором покупатель подтверждает, что продавцом передано имущество. Дата подписания Акта является моментом перехода права собственности (момент отражения выручки от реализации услуг застройщика).

В 2018 году введены в эксплуатацию три объекта строительства:

1. Многоквартирный жилой дом № 1 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП 2, ТП 1) и кабельными линиями 10кВ на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:061401:6382, 76:23:061401:6383, 76:23:061401:6390 расположенный по адресу: Россия, г. Ярославль, ул. Академика Колмогорова, 24, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 27.09.2018г. № 76-301000-188-2018;
2. Многоквартирный жилой дом № 2А (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями на земельном участке с кадастровым номером: 76:23:061401:6389, расположенный по адресу: Россия, г. Ярославль, ул. Лескова, 36, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.11.2018г. № 76-301000-250-2018;
3. Многоквартирный жилой дом № 3 (стр.) с инженерными коммуникациями на земельном участке с кадастровым номером: 76:23:061401:6382, расположенный по адресу: Россия, г. Ярославль, ул. Академика Колмогорова, 24, корпус 2, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2018г. № 76-301000-266-2018.

В октябре 2018 года рассчитана себестоимость объектов недвижимости в введенном в эксплуатацию корп.1 ЖК «Волга Парк»:

- 160 квартир площадью 8 586,50 кв.м.,
- 6 нежилых помещений площадью 517,6 кв.м.,
- 72 кладовых помещений площадью 268,40 кв.м.

С 25 октября 2018 г. начата передача объектов недвижимости в корп.1 ЖК «Волга Парк» по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве.

Наименование объекта	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия (90.01.09), тыс.руб.	Расходы застройщика по договору долевого участия (90.02.09), тыс.руб.	Фактически реализованная площадь, кв.м.
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1	12 422	(11 490)	8 679,30
Итого:	12 422	(11 490)	8 679,30

3.1.8. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности.

В бухгалтерском балансе показатель строки 1230 «Дебиторская задолженность» включает в себя суммы обязательств с учетом НДС по выплаченным авансам, который формирует, в том числе, себестоимость объектов недвижимости, без включения в качестве информации в Налоговые декларации по НДС за 1-4 кварталы 2018г.

Прочая краткосрочная дебиторская задолженность (строка 12328)

Наименование показателя	Счет	2018 г.	2017 г.	2016 г.
Расчеты с комитентом (принципалом, доверителем)	76 12.01	3 027	539	-
Расчеты по государственной пошлине	76.23	340	128	54
Расчеты по процентам за	76.18.01.01	95	-	-

использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке				
Расчеты по страхованию	76.24.03	69	453	
Расчеты с разными дебиторами	76.07.01, 76.24.03	737	1 297	2
Итого по строке 12328:		4 268	2 417	56

По строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность», в части авансов полученных, обязательства отражены за минусом НДС с сумм авансов полученных:

Расчеты по авансам выданным (строка 15212)

		тыс.руб.		
Наименование показателя	Счет	2018	2017	2016
Авансы полученные	62.02	7 871	60	60
НДС с авансов полученных	76.08	(9)	(9)	(9)
Итого по строке 15212		7 862	51	51

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2018 году, составили:

- налог на прибыль организаций – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 18%;
- налог на имущество организаций – 2,2%.

Прочая кредиторская задолженность (строка 15219)

		тыс.руб.		
Наименование показателя	Счет	2018 г.	2017 г.	2016 г.
Расчеты с подотчетными лицами	71.03.01	-	-	1
Расчеты с прочими кредиторами, в том числе:	76.07.01, 76.24.03	40 003	-	-
- АО «ПИК-Регион»		40 000	-	-
Итого по строке 15219:		40 003	-	1

3.1.9. Расшифровка прочих долгосрочных обязательств (строка 1450).

		тыс.руб.		
Наименование показателя		2018 г.	2017 г.	2016 г.
Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам долгосрочные, всего		462 673	476 790	476 790
в том числе:				
АО «ПИК-Регион»		275 673	476 790	476 790
ООО «ГП-МСК»		187 000	-	-
Расчеты с дольщиками долгосрочные, всего		49 001	348 232	46 694
в том числе ОИДП:				
- г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1 (ЖК «Волга Парк»)		-	-	46 694
- г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 2		-	176 561	-
- г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 2А		-	20 902	-
- г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 3		-	150 769	-

- г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1А	49 001		
Расчеты по договорам цессии	120 763	120 763	132 513
в том числе:			
ООО «ПИК-Запад»	120 763	120 763	132 513
Итого:	632 437	945 785	655 997

Договор соинвестирования между Обществом и ЗАО «ПИК-Верхняя Волга» был расторгнут в августе 2016 г., право требования задолженности уступлено ООО «ПИК-Запад».

Договор соинвестирования между Обществом и АО «ПИК-Регион» был расторгнут в июле 2018 г.

3.1.10. Информация о капитале.

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2018 г.	На 31.12.2017 г.	На 31.12.2016 г.
1.	Уставный капитал	1 000	1 000	10
	в том числе			
	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	1	1	-
	АО «ПИК-Регион»	999	999	10
2.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(752)	(207)	193
	в том числе			
2.1.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	(207)	(207)	193
2.2.	Непокрытый убыток отчетного года	(545)	-	-

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2018 г.	На 31.12.2017 г.	На 31.12.2016 г.
1	Сумма чистых активов	248	793	203

Чистые активы Общества два года подряд ниже размера уставного капитала. Общество не имеет намерений к ликвидации. Увеличение чистых активов планируется за счет вознаграждения застройщика по строящимся объектам.

3.1.11. Информация об оценочных обязательствах

тыс.руб.

Наименование показателя	2018 г.	2017 г.	2016 г.
Оценочное обязательство по отпускам	2	-	-
Итого:	2	-	-

3.2. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

3.2.1. Выручка от реализации (по видам деятельности) (строка 2110)

№ п/п	Виды деятельности	тыс.руб.		
		2018 г.	2017 г.	% соотношения 2018/2017
1	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия	12 425	-	-
	Всего	12 425	-	-

Увеличение выручки в 2018 г. по сравнению с 2017 г. связано с началом передачи объектов недвижимости участникам долевого строительства по передаточным актам в построенных/введенных в эксплуатацию жилых домах.

3.2.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности) (строка 2120)

№ п/п	Виды деятельности	тыс.руб.	
		2018 г.	2017 г.
1	Расходы застройщика по договору долевого участия	11 490	-
	Всего	11 490	-

3.2.3. Коммерческие расходы (строка 2210)

Реализацию объектов недвижимости, принадлежащих Обществу, и организацию рекламно-информационной работы осуществляет Агент (ПАО «Группа Компаний ПИК») в рамках агентского договора № РБИ/ГК-16 от 30.12.2016 г.

3.2.4. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	2018 г.	2017 г.
Заработная плата	103	5
Страховые взносы	29	1
Аудиторские услуги	78	84
Амортизация ОС	56	3
Аренда офисного помещения	72	134
Налоги и сборы	169	28
Бухгалтерские, финансовые, юридические услуги	77	73
Прочие	105	4
Всего	689	332

3.2.5. Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	2018 г.	2017 г.
Прочие доходы	3 784	-
Прочие доходы, в т.ч.	-	364
Реализация материалов	-	23
Реализация основных средств	-	180
Погашение права требования	-	161
Прочие расходы	-	-
Прочие расходы	4 711	395
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	4 515	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	196	119

Штрафные санкции	-	100
Реализация основных средств	-	165
Прочие расходы	-	11

При формировании отчета о финансовых результатах прочие доходы и расходы по однородным операциям показываются свернуто по хозяйственным операциям:

- Уступка права требования дебиторской задолженности:
 - за 2018 г. в сумме 9 062 тыс.руб.,
 - за 2017 г. в сумме 1 337 тыс.руб.
- Погашение права требования:
 - за 2018 г. в сумме 0 тыс.руб.
 - за 2017 г. в сумме 240 тыс.руб.

3.2.6. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2018 г.	2017 г.	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1	-
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	103	5	+ 98
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	29	1	+ 28

Численность управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2018г. составляла две единицы: генеральный директор на основе совместительства на 0,1 ставки и бухгалтер, привлеченная на основе совместительства на 0,05 ставки.

3.2.7. Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

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

Расшифровка строк 2110, 2100, 2400 Отчета о финансовых результатах за 2017 год – 2018 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2018 г.	2017 г.
Выручка	тыс. руб.	12 425	-
Валовая прибыль	тыс. руб.	935	-
Чистая прибыль	тыс. руб.	(545)	(400)
Коэффициент чистой прибыльности	%	-	-

3.2.8. Формирование постоянных, временных разниц, отложенного налогового актива, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2018 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	(681)	20%	136	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	(4)	20%	1	ПНО (-)
3.	Временные вычитаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль	(3 270)	20%	654	Изменение ОНО (-)
4.	Временные вычитаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль	1 297	20%	(259)	Изменение ОНА (+)
5.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	1 296	20%	(259)	Налог на прибыль
6.	Списание отложенных налоговых активов (строка 2460 ОФР)	-	20%	-	-
6.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-	-	-	-
7.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(545)			

3.3. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Информация о существенных денежных потоках со связанными сторонами раскрыта в ОДДС.

4. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2018 г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества

Обязательная информация		Дополнительная информация		
Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2018 г. (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
ООО «ПИК Служба Заказчика» - управляющей организацией ООО «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ»	-	20	Вознаграждение за осуществление управляющей организацией полномочий единоличного исполнительного органа	с 01.07.2016 по 31.03.2018

Ким Анжела Робертовна	Генераль- ный директор	56	Заработная плата	с 01.04.2018 по 13.05.2018
Перминова Наталья Викторовна	Генераль- ный директор	38	Заработная плата	с 14.05.2018 сроком на три года

Организация осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности. Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Организации обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

4.1. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Список связанных сторон ООО «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» на 31.12.2018 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://rik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

№ п/п	Полное наименование/ФИО связанной стороны	3	Место нахождения юридического лица	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия в уставном капитале связанной стороны, %	Дата возникновения основания взаимосвязанности	Ссылаясь на статью 104(1) Закона принадлежит к группе лиц (указав номер постановления пункта 1 статьи 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)
1	2	3	4	5	6	7	
1	Едиличный исполнительный орган Организации Перминова Наталья Викторовна	Россия, Генеральный директор		0	0	14.05.2018	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.3	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклада, доли Организации, для унитарных предприятий - учредители предприятия и лицо, в ведомственном подчинении которого находится предприятие.						
1.3.1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	99,9%	0	24.12.2015	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006	
1.3.2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	123242, Москва г, Баррикадная ул, дом № 19, строение 1	0,1%	0	19.12.2016	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006	
1.4	Юридическое лицо, в котором Организация имеет право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклада, доли связанной стороны						
1.4.1	-	-	-	-	-	-	-
1.5	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Организация (ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)						
1.5.1.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК Служба Заказчика»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	24.12.2015	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006	
1.5.2.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	99,9%	0	24.12.2015	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006	
1.5.3.	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0,1%	0	24.12.2015	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006	
1.5.4.	Акционерное общество «ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН»	111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.19, пом. 17	0	0	08.08.2018	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006	
1.5.5.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Запад»	г. Обнинск, Белкинская ул., д. 6, пом. 248	0	0	24.12.2015	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006	
1.5.6.	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК»	121471, г. Москва, ул. Рязановая, д.22А, стр. 2	0	0	29.06.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006	
1.6	Если организация является участником финансово-промышленной группы, то члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы						
1.6.1	-	-	-	-	-	-	-

Информация об операциях ООО «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» со связанными сторонами за 2018 год (виды операций, объем операций, условия и сроки осуществления (завершения))

Наименование контрагента – связанной стороны	Содержание операции	Сумма операции (Обороты), тыс. рублей						2018 г.		2017 г.		2017 г.		Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
		2018 г.		2017 г.		2018 г.		2017 г.		2017 г.				
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность			
ООО «ПИК Служба Заказчика»	Аренда офиса (счет 60.01)	-	-	110	110	-	-	-	-	-	-	-	Договор расторгнут с 01.12.2016г., расчеты произведены денежными средствами	
	Финансирование строительства (60.05)	-	-	95 340	8 299	-	-	-	-	-	-	-	Договор расторгнут 03.10.2016 г., расчеты произведены денежными средствами	
	Вознаграждение тех.заказчика (сч. 60.05)	-	-	3 757	-	-	-	-	-	-	-	-	Договор расторгнут 03.10.2016 г., расчеты произведены денежными средствами	
	Расчеты с агентом по возмещению затрат (сч. 76.11)	-	-	1 890	507	-	-	-	-	-	-	-	Взаимоотношения по договору завершены, последние затраты по рекламе приняты в январе 2017 г., расчеты произведены денежными средствами	
	Вознаграждение агента (сч. 60.01)	-	-	9	2	-	-	-	-	-	-	-	Взаимоотношения по договору завершены, последние затраты по рекламе приняты в январе 2017 г., расчеты произведены денежными средствами	
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Услуги исп.органа, бух., юр.услуги (сч. 60.01)	20	20	100	80	-	-	-	-	-	-	-	Расчеты произведены денежными средствами.	
	Вознаграждение агента (сч. 60.01)	29 694	34 934	4 255	22 759	-	26 530	-	-	-	21 290	-	Оказание посреднических услуг при продаже ОН. Срок погашения – 2019 г., расчеты денежными средствами.	
	Аренда офиса (сч.60.01)	36	40	52	48	-	4	-	-	-	-	-	Расчеты произвелись денежными средствами, срок погашения задолженности – 1 квартал 2019 г.	
	Финансирование строительства (60.05)	1 336 458	1 627 864	359 780	625 433	-	563 866	-	-	-	272 460	-	Задолженность перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство. Срок погашения – 2019 г., расчеты денежными средствами.	
	Вознаграждение Заказчика (сч. 60.05)	13 516	18 582	6 120	9 445	-	8 483	-	-	-	3 417	-	Задолженность перед тех.заказчиком по услугам заказчика. Срок погашения – 2019 г., расчеты денежными средствами.	

		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		1 434	2 722	5 153	3 780	85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Перевыставление ресурсов на стройплощадке тех. заказчику (сч. 76.24)	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Перевыставление услуг моб.связи (76.07)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	8 101	6 537	1 337	-	2 901	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Продажа имущества (сч.62.01)	-	-	239	239	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ООО «ПИК-Запад»	Уступка права требования зад-ти по расторг.договору соинвестирования (сч.76.16)	-	-	11 750	-	-	-	-	-	120 763	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120 763
АО «ПИК-Регион»	Уступка права требования по договору (сч.76.16)	5 139	-	-	-	-	-	-	-	1 793	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 932
	Приобретение услуг (сч.60.01)	-	45	-	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Оказание услуг агента по продаже ОН (сч. 62)	-	-	-	1 442	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Расчеты с инвесторами по инвест.договорам (сч.76.01.01)	161 117	-	-	-	-	-	-	-	315 673	-	-	-	-	-	-	-	-	-	476 790
АО «ТЕХНО-СТРОЙ», бывшее ЗАО «ПИК-Верхняя Волга» (до 21.11.2017 г.)	Приобретение имущества (сч.60.01)	-	-	9 865	9 865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Расчеты с соинвестором по инвест.договорам (76.01)	-	-	-	6 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ООО «БРУК» (по 13.11.2018 г.)	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	-	-	430	430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
АО «ГЗ-	Аренда офиса (сч.60.01)	7	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

		124 045	38 830	06 040				Зачеты по встречным требованиям по исполнению заданных средств, будут закрыты в I квартале 2019 г.		
ООО «ГП-МСК»	Вознаграждение тех. заказчика (сч. 60.05)	952	8 895	-	7 943	-	-	-	-	Расчеты частично произведены зачетом встречных требований, задолженность будет погашаться денежными средствами и зачетами встречных требований в I квартале 2019 г.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	961	961	-	-	-	-	-	-	Расчеты произведены зачетом встречных требований
	Расчеты с инвесторами по инв.договорам (сч.76.01.01)	-	187 000	-	187 000	-	-	-	-	Расчеты с инвестором по строительству ОН в МКР №1 «Сокол» (ЖК «Волга парк»), расчеты завершатся после передачи построенных ОН.

Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества отсутствуют незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет. Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в Пояснениях, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2019 году не ожидается.

Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск возникновения в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2018 году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

Иная обязательная информация

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- по дебиторам Общество не имеет задолженности с признаками сомнительности, следовательно, оснований для формирования резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода нет;
- отсутствуют события после отчетной даты, т.е. факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности после отчетной даты;
- Общество по состоянию на 31.12.2018 г. не является поручителем;
- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2018г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2018 г. Обществом не производились;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;
- отсутствуют МПЗ, переданные в залог;
- отсутствуют объекты ОС и НМА, не подлежащие амортизации;

- Общество в соответствии с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

4.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор

18.03.2019г.



Н.В. Перминова

Пролито и пронумеровано, скреплено печатью

41 (*срок давн*) лист(ов)

Генеральный директор ООО «Група компаний
«Москворецкий Дом Аудита»

Дмитриев С.А.

