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

Участникам общества с ограниченной ответственностью «ТИРОН»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2019 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «ТИРОН» (ООО «ТИРОН»), (ОГРН 1167746411799, ИНДЕКС 105120, город Москва, Съезжинский переулок д. 6, эт 3 пом III ком 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 «ТИРОН» 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.

Прочие сведения

В нарушение ч. 3 ст.7 и ч.5 ст. 6 ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» обязанности по ведению бухгалтерского учета и формированию бухгалтерской (финансовой) отчетности возложены на генерального директора общества с ограниченной ответственностью «ТИРОН».

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.

		Коды	
Форма по ОКУД		0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
по ОКПО	30254330		
ИНН	7709490911		
по ОКВЭД	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ТИРОН"**

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)

643,105120,Москва г,,,,Съезжинский пер,6, этаж 3, пом. III, ком. 2,,,дом,,

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	-	-	-
табл.4	Основные средства	1150	235 345	248 900	35 673
	в том числе: Земельные участки	11501	168 387	172 876	32 141
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
табл.5	Отложенные налоговые активы	1180	16 101	102	16 113
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 784	2 406	168 324
	Итого по разделу I	1100	257 230	251 408	220 110
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
табл.6	Запасы	1210	2 082 614	788	4 254
	в том числе: Материалы	12101	202	712	-
	Товары	12102	76	76	76
	Расходы на продажу	12103	383 175	-	-
	ОН для продажи	12104	1 699 161	-	-
табл.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	56 268	54 125	48 227
табл.8	Дебиторская задолженность	1230	52 468	378 969	3 824
	в том числе: по авансам выданным	12301	3 700	324 769	197
	покупателей и заказчиков	12302	2 926	1 300	-
	по налогам и сборам	12303	32 206	15	16
	по расчетам с государственными внебюджетными фондами	12304	11	-	84
	по прочей дебиторской задолженности	12305	13 625	52 885	3 527
табл.9	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	25 125	4 971 125	1 533 100
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 987 069	9 877 756	1 564 216
табл.11	Прочие оборотные активы	1260	33 048 639	8 303 144	2 317 656
	в том числе: затраты на строительство	12601	33 048 639	8 303 144	2 317 656
	Итого по разделу II	1200	38 252 183	23 585 907	5 471 277
	БАЛАНС	1600	38 509 413	23 837 315	5 691 387

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	179 920	179 920	179 920
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	340 320	318 144	(51 147)
	Итого по разделу III	1300	520 240	498 064	128 773
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	621	714	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
табл.13	Прочие обязательства	1450	14 333 807	11 527 666	-
	в том числе: по договорам долевого участия	14501	14 332 466	6 205 921	-
	расчеты по договорам соинвестирования	14502	-	5 321 745	-
	по договорам купли-продажи	14503	1 341	-	-
	Итого по разделу IV	1400	14 334 428	11 528 380	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
табл.14	Кредиторская задолженность	1520	23 618 402	11 810 871	5 562 610
	в том числе: поставщиков и подрядчиков	15201	238 292	94 899	1 057 170
	перед персоналом организации	15202	-	92	-
	по налогам и сборам	15203	12 713	44 664	10 803
	перед государственными внебюджетными фондами	15204	17	52	-
	авансам полученныым по инвестиционным договорам	15205	-	-	4 121 745
	по договорам долевого участия	15206	23 270 183	11 423 352	5 642
	по прочей кредиторской задолженности	15207	97 197	247 812	367 250
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	36 343	-	4
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	23 654 745	11 810 871	5 562 614
	БАЛАНС	1700	38 509 413	23 837 315	5 691 387

Руководитель _____ **Власов Сергей Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ТИРОН"**	по ОКПО	30254330		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709490911		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
табл.15	Выручка	2110	361 822	2 746
табл.16	Себестоимость продаж	2120	(1 661)	(9 900)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	360 161	(7 154)
табл.17	Коммерческие расходы	2210	(305 538)	(443 689)
табл.18	Управленческие расходы	2220	(3 869)	(2 599)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	50 754	(453 442)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	635 434	919 204
	Проценты к уплате	2330	-	(1 282)
табл.20	Прочие доходы	2340	354	4
табл.19	Прочие расходы	2350	(654 185)	(2 585)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	32 357	461 899
	Текущий налог на прибыль	2410	(26 272)	(75 796)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(32)	(141)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	93	(714)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	15 998	(16 010)
	Прочее	2460	-	(88)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	22 176	369 291

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	22 176	369 291
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Власов Сергей Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2018 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710003		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ТИРОН"**	по ОКПО	30254330		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709490911		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	179 920	-	-	-	(51 147)	128 773
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	369 291	369 291
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	369 291	369 291
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

6

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	179 920	-	-	-	318 144	498 064
За 2018 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	22 176	22 176
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	22 176	22 176
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	179 920	-	-	-	340 320	520 240

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	520 240	498 064	128 772

Руководитель _____ Власов Сергей Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2018 г.

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

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "ТИРОН"	по ОКПО	30254330		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709490911		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	21 148 212	19 167 068
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 940	1 645
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	-	-
поступления инвестиционных взносов	4115	20 853 860	18 820 443
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
	4117	-	-
прочие поступления	4119	289 412	344 980
Платежи - всего	4120	(33 333 669)	(7 940 001)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 112 796)	(452 738)
в связи с оплатой труда работников	4122	(845)	(562)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(1 282)
налога на прибыль организаций	4124	(84 933)	(49 326)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(111 353)	(46 203)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(19 859 053)	(5 871 794)
	4127	-	-
прочие платежи	4129	(5 164 689)	(1 518 096)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(12 185 457)	11 227 067
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	29 594 770	39 896 148
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
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	29 171 000	39 371 650
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	423 770	524 498
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(24 300 000)	(42 809 675)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-

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	(24 300 000)	(42 809 675)
предоставление займов другим лицам	42231	(24 300 000)	(42 809 675)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	5 294 770	(2 913 527)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	1 200 000
в том числе: получение кредитов и займов	4311	-	1 200 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, вескелей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
от продажи и (или) предъявления к погашению простых векселей третьих лиц	4315	-	-
	4316	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(1 200 000)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(1 200 000)
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(6 890 687)	8 313 540
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 877 756	1 564 216
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 987 069	9 877 756
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ **Власов Сергей Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТИРОН»

ИНН/КПП 7709490911/770901001

105120, г. Москва, переулок Съезжинский, дом.6, эт.3, пом. III, ком.2

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ТИРОН» за 2018 год

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты организации:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ТИРОН» (далее Общество) (правоприемник АО «Тирон» с 25.04.2016г.в результате реорганизации в форме преобразования)

Сокращенное наименование: ООО «ТИРОН»

ИНН: 7709490911

Дата регистрации: 22.09.2011г.

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

Адрес места нахождения: 105120, г. Москва, переулок Съезжинский, дом.6, эт.3, пом. III, ком.2 (с 28.11.2018г.)

1.2. Численность персонала Общества: по состоянию на 31 декабря 2018г. 1 (один) человек

1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1167746411799

1.4. Основные виды деятельности:

71.12.2 -Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В собственности Общества числятся земельные участки, общая площадь которых составляет 954 924 кв.м.:

Кадастровый номер участка	Вид, номер и дата государственной регистрации права собственности	Площадь (кв.м.)
1	2	3
50:21:0110205:18	№ 77-77/017-77/017/026/2016-2706/2 от 02.06.2016	206 635
50:21:110205:19	№ 77-77/017-77/017/060/2016-481/2 от 01.11.2016	73 257
77:17:0000000:11429	№ 77:17:0000000:11429-77/011/2017-1 от 10.11.2017	13 643
77:17:0110205:14777	№ 77:17:0110205:14777-77/017/2017-2 от 23.03.2017	2 720
77:17:0110205:17411	№ 77:17:0110205:17411-77/011/2017-1 от 10.11.2017.	1 021
77:17:0110205:17412	№ 77:17:0110205:17412-77/011/2017-1 от 10.11.2017	39 066
77:17:0110205:17413	№ 77:17:0110205:17413-77/011/2017-1 от 10.11.2017	3 537
77:17:0110205:17414	№ 77:17:0110205:17414-77/011/2017-1 от 10.11.2017	28 591
77:17:0110205:17415	№ 77:17:0110205:17415-77/011/2017-1 от 10.11.2017	23 589
77:17:0110205:17416	№ 77:17:0110205:17416-77/011/2017-1 от 10.11.2017	6 632
77:17:0110205:17417	№ 77:17:0110205:17417-77/011/2017-1 от 10.11.2017	77 391
77:17:0110205:17418	№ 77:17:0110205:17418-77/011/2017-1 от 10.11.2017	7 241
77:17:0110205:17419	№ 77:17:0110205:17419-77/011/2017-1 от 10.11.2017	33 307
77:17:0110205:17420	№ 77:17:0110205:17420-77/011/2017-1 от 10.11.2017	20 982
77:17:0110205:17422	№ 77:17:0110205:17422-77/011/2017-4 от 13.12.2017	30 074
77:17:0120114:5972	№ 77:17:0120114:5972-77/011/2017-4 от 13.12.2017	52 085
77:17:0120114:6132	№ 77:17:0120114:6132-77/011/2017-3 от 13.12.2017	11 637
77:17:0110205:19201	№ 77:17:0110205:19201-77/011/2018-1 от 20.09.2018	166 285
77:17:0110205:19202	№ 77:17:0110205:19202-77/011/2018-1 от 20.09.2018	7 610
77:17:0110205:19203	№ 77:17:0110205:19203-77/011/2018-1 от 20.09.2018	56 105
77:17:0110205:19204	№ 77:17:0110205:19204-77/011/2018-1 от 20.09.2018	93 516

17

2. Учетная политика

Учетная политика предприятия по налоговому и бухгалтерскому учету была утверждена приказом № 1/УП-2018 от «29» декабря 2017 года.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Общество применяет способ признания прибыли от продажи продукции, товаров, работ, услуг по отгрузке.

При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в соответствии с учетной политикой Общества в качестве условно-постоянных относятся напрямую в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли.

Основные положения Учетной политики и изменения к ней:
Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.
Метод оценки производственных запасов при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.
Финансовые вложения отражаются на счете 58 «Финансовые вложения» в сумме фактических затрат на их приобретение.
Активы, в отношении которых выполняются условия, соответствующие требованиям, предъявляемым к основным средствам стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально – производственных запасов. Количественно – суммовой учет списанных с баланса активов стоимостью не более 40 000 рублей осуществляется на забалансовом счете до момента ликвидации данных активов.
Доходы по финансовым вложениям признаются в качестве прочих поступлений.
Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены. Дополнительные затраты предварительно учитываются как дебиторская задолженность с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока погашения указанных заемных обязательств.
Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы «1С».

2.12. *Денежные средства и эквиваленты*

Денежные средства включают в себя наличные денежные средства и средства на счетах в банках.

Кассовые операции осуществляются в соответствии с Указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства».

Осуществление валютных операций в Российской Федерации регулируется положениями Федерального закона от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле».

Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества и средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса в течение месяца не производится.

Порядок осуществления расчетов по аккредитиву, расчетов чеками осуществляется в соответствии с требованиями Положения о правилах осуществления перевода денежных средств, утвержденным Банком России 19.06.2012 № 383-П.

В соответствии ПБУ_23/2011_5 денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся:

- депозиты до востребования и со сроком погашения до трех месяцев;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через три месяца с даты приобретения;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.
- высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договора займа, заключенные на срок до трех месяцев, либо срок погашения которых по условиям договора наступает менее чем через три месяца после отчетной даты.

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в группе статей «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки Общества) подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности Общества, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций и, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) Общества от продаж.

Денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

В отчете о движении денежных средств следующие денежные потоки отражаются свернуто:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществления этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ_3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

8. Оценочные значения

8.1. Введение

Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении оценочных значений Общества.

8.2. Нормативная база

Учет оценочных значений Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» ПБУ_21/2008, утвержденного Приказом Минфина РФ № 106н от 06.10.2008г.

8.3. Классификация

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в Обществе, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

Оценочным значением является:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости МПЗ;
- другие оценочные резервы;
- сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов;
- оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др.

Изменение способа оценки активов и обязательств не является изменением оценочного значения.

Если какое-то изменение в данных бухгалтерского учета не поддается однозначной классификации в качестве изменения Учетной политики или изменения оценочного значения, то для целей бухгалтерской отчетности оно признается изменением оценочного значения.

Общество создает следующие виды резервов:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

8.4. Принятие к учету

Изменение оценочного значения, за исключением изменения, указанного в п.5 ПБУ_21/2008, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Общества (перспективно):

- периода, в котором произошло изменение, если такое изменение влияет на показатели бухгалтерской отчетности только данного отчетного периода;
- периода, в котором произошло изменение, и будущих периодов, если такое изменение влияет на бухгалтерскую отчетность данного отчетного периода и бухгалтерскую отчетность будущих периодов.

Операции по начислению, использованию, восстановлению оценочных резервов отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

8.5. Резерв по сомнительным долгам

Резерв по сомнительным долгам создается Обществом, исходя из требования осмотрительности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты

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 (залогом, поручительством, банковской гарантией).

Безнадежной задолженностью (нереальной для взыскания) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством РФ обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

Резерв создается по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, авансам выданным, прочей дебиторской задолженности. Аналитический учет ведется по каждому сомнительному долгу.

Общество не формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности Обществ, входящих в Группу компаний «ПИК».

Утрата контроля над Обществом Группы, в отношении которой возбуждено производство по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ, происходит с момента введения внешнего управления. Соответственно с отчетной даты квартала, в котором введено внешнее управление, резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности такого Общества создается в общем порядке.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной (в т.ч. по выданным авансам и по возврату беспроцентного займа) и

21

необходимости создания резерва осуществляется на конец каждого отчетного периода (квартал).

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности непогашения задолженности;
- отсутствие гарантий, предусмотренных договором;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности и т.п.

По сомнительной задолженности, в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности вне зависимости от установленного договором срока ее погашения.

Примерами таких свидетельств являются:

- оспаривание всей или части суммы со стороны должника;
- информация о том, что у дебитора финансовые затруднения (ликвидация, банкротство).

Резерв по безнадежной задолженности создается в размере 100 % независимо от сроков ее возникновения в тот момент, когда стало известно о том, что задолженность безнадежна.

Если до момента формирования отчетности появляется достоверная информация о том, что сомнительная задолженность будет погашена, резерв по такой задолженности не создается вне зависимости от срока, прошедшего с момента неисполнения должником своих обязательств.

Формирование резерва по сомнительным долгам отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

При списании невостребованных долгов, ранее признанных Обществом сомнительными, записи производятся по дебету счета 63 в корреспонденции с соответствующими счетами учетов расчетов с покупателями или разными дебиторами и кредиторами.

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается Обществом на забалансовом счете «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в течение 5 (пяти) лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

При погашении контрагентом дебиторской задолженности перед Обществом, резерв восстанавливается в сумме оплаты с учетом коэффициента или процента, который применялся при создании резерва.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого резерва должна быть скорректирована на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода. Разница относится на финансовый результат Общества, в состав прочих доходов или расходов.

8.6. Резерв под снижение стоимости МПЗ

Исходя из требования осмотрительности для отражения достоверной оценки запасов в бухгалтерской отчетности по МПЗ, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, создается резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Резерв под снижение стоимости МПЗ создается при снижении стоимости материалов, полуфабрикатов, товаров, готовой продукции.

Резерв создается по каждой единице МПЗ.

В бухгалтерском учете расходы на создание резервов под снижение стоимости МПЗ отражаются в составе прочих расходов Общества.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по:

- неликвидным МПЗ;
- невостребованным МПЗ.

К неликвидным МПЗ относятся запасы, не пригодные для использования по прямому назначению из-за наличия технических дефектов, повреждений, морального или физического устаревания, потери потребительских свойств и не подлежащие ремонту. К неликвидным МПЗ относятся также товары и готовая продукция, текущая рыночная стоимость которых на отчетную дату ниже их балансовой стоимости.

К невостребованным МПЗ относятся кондиционные запасы, которые Общество не использует и не предполагает использовать в ходе своей обычной хозяйственной деятельности. Запасы относятся к этой категории, если их использование не производится в течение длительного периода времени (более 12 месяцев), либо они не заявлены к использованию в текущем финансовом году или на следующий финансовый год.

Не считаются невостребованными объекты запасов, включенные в стратегический/аварийный/резервный запас, предназначенные для производственных нужд.

Неликвидные МПЗ выявляются по результатам инвентаризации имущества. Наличие товаров и готовой продукции, текущая рыночная стоимость которых ниже балансовой стоимости, определяется ежеквартально на основании аналитических процедур.

Оценка наличия невостребованных МПЗ производится по состоянию на последнее число каждого квартала.

Для анализа запасов с целью определения невостребованных объектов выявляются МПЗ, не используемые в обычной деятельности Общества в течение 12 месяцев, предшествующих отчетной дате.

Перевод МПЗ в категорию невостребованных осуществляется на основе прогноза структурных подразделений – инициаторов закупки данных МПЗ и/или инвентаризационной Комиссии Общества об использовании запасов в обычной деятельности Общества. Если выявленные запасы не планируется использовать в обычной деятельности Общества, они переводятся в категорию невостребованных.

В категорию невостребованных также могут быть переведены запасы, которые в течение 12 месяцев, предшествующих отчетной дате, использовались в производственных целях Общества, но по оценке структурного подразделения – инициатора закупки данные запасы не планируется использовать в обычной деятельности в дальнейшем.

В аналитическом учете неликвидные и невостребованные запасы отражаются обособленно.

При оценке МПЗ принимаются во внимание намерения Общества в отношении объектов запасов:

- по МПЗ, предполагаемым в дальнейшем для реализации, текущая рыночная стоимость определяется исходя из возможной цены реализации за минусом расходов на продажу;

- МПЗ, не предполагаемые в дальнейшем для реализации и использования в обычной деятельности, оцениваются по нулевой стоимости.

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится Обществом на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Общество использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика.

При расчете принимается во внимание:

- изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Общество вело свою деятельность;
- назначение МПЗ.

Оценка текущей рыночной стоимости МПЗ и ее оформление осуществляется в установленном в Обществе порядке в соответствии с п.2.10. настоящей Политики.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ, при котором Общество формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет **10%** от балансовой стоимости МПЗ.

Формирование резерва под снижение стоимости МПЗ отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей».

В случае выбытия МПЗ, по которым ранее был сформирован резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв подлежит восстановлению в корреспонденции по дебету счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Сумма восстановленного резерва относится на прочие доходы Общества.

Корректировка резерва под снижение стоимости материальных ценностей осуществляется:

- по результатам инвентаризации имущества не реже чем один раз на конец отчетного года – в отношении сумм резерва по неликвидным МПЗ;
- ежеквартально на основании оценки невостребованных МПЗ – в отношении сумм резерва по невостребованным МПЗ.

Если по результатам инвентаризации и (или) оценки неликвидных и невостребованных МПЗ рыночная стоимость таких МПЗ оказалась ниже их последней оценки, производится доначисление резерва.

Если по результатам инвентаризации и (или) оценки неликвидных и невостребованных МПЗ текущая рыночная стоимость таких МПЗ оказалась выше их последней оценки, производится восстановление резерва частично или в полном объеме. При этом резерв восстанавливается в полном объеме, если текущая рыночная стоимость больше или равна фактической себестоимости этих МПЗ.

8.7. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет **10%** от балансовой стоимости финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений (признаков обесценения), Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Общество проводит проверку на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года:

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется дальнейшее снижение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его увеличения и уменьшения финансового результата Общества (в составе прочих расходов).

Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется повышение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его уменьшения и увеличения финансового результата Общества (в составе прочих доходов).

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

- на основании отчета независимого оценщика о стоимости финансовых вложений в отчетном периоде и/или текущем периоде до даты составления бухгалтерской отчетности организации. В данном случае расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;
- по стоимости чистых активов организаций, в которые Обществом осуществлены финансовые вложения;
- на основании расчета будущих денежных потоков Общества и прогнозов ее будущей деятельности;
- иными способами, в случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений вышеуказанными способами.

8.8. Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общества подлежит раскрытию, как минимум, информация по оценочным значениям, указанная в п.6 ПБУ_21/2008.

9. *Оценочные обязательства, условные обязательства и активы*

9.1. Введение

Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества.

9.2. Нормативная база

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ_8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

9.3. Классификация

При выполнении условий указанных в п.п.9.4. Политики Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по инвестиционной деятельности.

Общество по инвестиционной деятельности признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

9.4. Принятие к учету

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Учет оценочных обязательств ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

Условное обязательство возникает у Общества вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условные обязательства и условные активы не признаются в бухгалтерском учете. Информация об условных обязательствах и условных активах раскрывается в бухгалтерской отчетности.

9.5. Оценка

Величина оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

Если предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства превышает 12 месяцев после отчетной даты, то такое оценочное обязательство оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины.

В течение отчетного года при фактических расчетах по признанным оценочным обязательствам в бухгалтерском учете Общества отражается сумма затрат Общества, связанных с выполнением Обществом этих обязательств, или соответствующая кредиторская задолженность в корреспонденции со счетом 96 «Резерв предстоящих расходов».

В конце года Общество проводит инвентаризацию оценочных обязательств.

9.6. Оценочное обязательство на оплату отпусков

В соответствии с принципом начисления оценочные обязательства на оплату отпусков создаются по мере того, как работник Общества зарабатывает право на отпуск.

Расчет суммы оценочного обязательства на выплату отпусков осуществляется по фактическим данным, т.е. исходя из фактического количества заработанных и неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, положенного работнику за отчетный период (месяц).

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

Размер резерва формируется равным сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день отчетного периода.

Размер оценочного обязательства по сотруднику, подлежащего начислению за отчетный период, рассчитывается в следующем порядке:

Показатель *Сумма резерва за месяц (Р)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва (исчислено) (И)* и *Суммы резерва (накоплено) (Н)*:

Р = И - Н

Суммы резерва (исчислено) (И) - это сумма отпускных, которую следовало бы выплатить, если бы отпуск рассчитывался на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Показатель (И) рассчитывается как произведение среднего заработка (СЗ) на количество оставшихся дней отпуска (Д):

И = Д х СЗ

Сумма резерва получается равной сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день месяца.

Сумма резерва (накоплено) (Н) рассчитывается по предыдущему месяцу и равна разнице *Суммы резерва (исчислено) прошлого месяца (Ипм)* и *суммы фактически начисленных отпускных (От)*:

Н = Ипм - От

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Рсв)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви)* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Рсвн)*:

Рсв = Рсви - Рсвн

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви) - это сумма страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС и взносов в ФСС НС и ПЗ с суммы отпускных, которую следовало бы уплатить, если бы отпускные были рассчитаны на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Страховые взносы рассчитывается с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов.

Показатель (Рсви) рассчитывается как произведение *Суммы резерва (исчислено) (И)* на *Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Тсв)*:

*Рсви = И * Тсв,*

Показатель *Текущая ставка страховых взносов (Тсв)* определяется как отношение *суммы взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, ФСС НС и ПЗ сотрудника, начисленных в текущем месяце*

(ФактСв), к *фактическим начислениям, составляющим ФОТ оценочного обязательства (ФактФот)*:

Тсв = ФактСв / ФактФот

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков, подлежащая признанию в учете на отчетную дату, определяется как совокупная сумма оценочных обязательств:

на оплату отпусков (***Сумма резерва за месяц (Р)***);

на оплату страховых взносов/взносов ***(Сумма резерва страховых взносов (Рсв))***;

За каждый месяц в общем случае работник зарабатывает 2,33 дня (28 дн/12 мес.).

Расчет среднего заработка производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы».

В течение года все выплаты отпускных, в том числе компенсации за неиспользованные отпуска при увольнении работников, производятся за счет суммы сформированного оценочного обязательства.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства затраты Общества на оплату отпусков отражаются в бухгалтерском учете в общем порядке.

При подготовке годовой отчетности производится инвентаризация суммы начисленного оценочного обязательства на оплату отпусков (по состоянию на 31 декабря).

Определяется количество неиспользованных дней отпуска за текущий год, которые были бы компенсированы работнику в случае увольнения в последний день периода проведения инвентаризации оценочного обязательства. По результатам инвентаризации производиться уточнение суммы оценочного обязательства.

Если отпуск в текущем году не полностью использован работником, то сумма признанного оценочного обязательства, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на следующий год. При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства на сумму неиспользованного обязательства производится сторно начисленного в текущем периоде оценочного обязательства.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

В связи с различием в порядке исчисления оценочных обязательств по оплате отпусков в бухгалтерском и налоговом учете (либо формирования резерва только для БУ), в бухгалтерском учете возникают вычитаемые временные разницы, приводящие к возникновению отложенных налоговых активов (Д-т 09 К-т 68).

9.7. Оценочные обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП

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. Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП.

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, микрорайону, очереди, дому учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Начисление оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП отражается по кредиту счета 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП», в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Плановые расходы на создание объекта строительства для продажи» в разрезе объектов ИДП и статей расходов на ИДП.

Сумма оценочного обязательства в части НДС, исчисленного с плановых расходов на реализацию ИДП, отражается по кредиту счету 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» в корреспонденции со счетом 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС по плановым расходам» в разрезе объектов ИДП.

Оценочное обязательство по прямым плановым расходам на реализацию ИДП отражается на счете 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» по объекту ИДП - Корпус.

Оценочное обязательство по плановым расходам, сформированным на уровне площадки, микрорайона, очереди, дома отражается на счете 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» по объекту ИДП – Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом.

Ежеквартально и на дату формирования стоимости очередного сдаваемого корпуса (объекта ИДП), 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.

В случае выявления при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке, микрорайоне, очереди избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП сумма плановых расходов, отраженная на счете затрат «Плановые расходы на строительство» и НДС на счете 19 субсчет «НДС по плановым расходам на строительство ИДП» подлежат корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва по плановым расходам на реализацию ИДП», относится на прочие доходы Общества.

9.8. Оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении

Оценочное обязательство в виде доли города в натуральном выражении формируется на сумму расходов по объектам недвижимости, подлежащих передачи Администрации на строительной площадке, при отсутствии (или недостающем объеме) на дату расчета фактически переданных Администрации объектов недвижимости в недостающей сумме расходов, подлежащих распределению на объекты недвижимости Застройщика в сданном объекте ИДП.

Начисление оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении отражается по кредиту счета 96 субсчет «Резерв на выплату доли города в натуральном выражении» в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Обременения в виде плановой доли города по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано».

Инвентаризация резерва на выплату доли города в натуральном выражении производится перед списанием фактических расходов на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженных на счете 38 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» на себестоимость объектов недвижимости во вновь закрываемом объекте ИДП.

Сумма оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении, отраженная на счете 96 субсчет «Резерв на выплату доли города в натуральном выражении», погашается за счет фактических расходов по доле города в натуральном выражении, отраженных на счете 38 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в текущем периоде.

Сумма плановых расходов, отраженных на счете 38 субсчет «Обременения в виде плановой доли города», в размере списанных фактических расходов на создание объектов недвижимости для Администрации, подлежит списанию на счета учета фактических расходов пропорционально остатку плановых расходов по объектам недвижимости на дату расчета в общей сумме остатка плановых расходов на выплату доли города в натуральном выражении по объекту ИДП.

В случае, если Администрации переходит площадь больше, чем предусмотрено первоначальным протоколом распределения площадей, то себестоимость ранее сданных объектов ИДП не пересматривается.

В случае выявления при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП)на площадке, микрорайоне, очереди избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по доле города в натуральном выражении, сумма плановых расходов, отраженная на счете 38 субсчет «Обременения в виде плановой доли города», подлежит корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Избыточная сумма оценочного обязательства по доле города в натуральном выражении, учтенная на счете 96 субсчет «Резерв на выплату доли города в натуральном выражении», относится на прочие доходы Общества на дату расчета себестоимости последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке.

9.9. Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

Объекты СКБ – это объекты ИДП, возведение которых предусмотрено инвестиционным контрактом и правоустанавливающей документацией.

Объекты СКБ это школы, детские сады, спортивные центры и прочие объекты недвижимости, которые в соответствии с условиями инвестиционного контракта, не принадлежат Обществу и являются обременением.

Формирование оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих и встроенных объектов СКБ производится на дату расчета Обществом стоимости законченного строительством объекта ИДП.

Оценочное обязательство на создание отдельно стоящих объектов СКБ рассчитывается от суммы прямых расходов, которые должны быть понесены в будущем, в рамках застройки (микрорайона, очереди) на создание отдельно стоящих объектов СКБ в доле, приходящейся на сдаваемый корпус (объект ИДП).

Оценочное обязательство на создание встроенных объектов СКБ рассчитывается от суммы прямых и прямых распределяемых расходов, которые должны быть понесены в будущем, в рамках застройки (микрорайона, очереди) на создание встроенных объектов СКБ в доле, приходящейся на сдаваемый корпус (объект ИДП).

Оценочное обязательство по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры **(Ор)** формируется на разницу между частью стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета проекта, подлежащей учету в стоимости объекта ИДП **($ИС_{СКБ(Б)}$)** и фактической стоимостью объекта СКБ **($ИС_{СКБ}$)**, учитываемой в стоимости корпуса (объекта ИДП) по формуле:

$$О_Р = ИС_{СКБ(Б)} - ИС_{СКБ}$$

При этом, рассчитанная сумма оценочного обязательства по расходам на создание объектов СКБ уменьшается на сумму остатка фактических расходов по площадке.

Начисление оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП - СКБ, в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Плановые расходы на создание жилой части объекта строительства» по объекту ИДП – Корпус.

Начисление оценочного обязательства по расходам на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП – корпус со встроенным СКБ, в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Плановые расходы на создание жилой части объекта строительства» по объекту ИДП – Корпус.

Оценочное обязательство увеличивается на сумму НДС, которая впоследствии увеличит стоимость объекта ИДП. Оценочное обязательство в части НДС с расходов на создание объекта СКБ формируется на разницу между суммой НДС в стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета расходов объекта ИДП и суммой НДС в фактической стоимости объекта СКБ, подлежащей включению в стоимость корпуса (объекта ИДП).

Формула расчета оценочного обязательства на сумму НДС с расходов на создание объекта социально-культурной инфраструктуры аналогична формуле расчета оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов СКБ.

Начисление оценочного обязательства в части НДС с расходов на создание отдельно стоящих объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП - СКБ, в корреспонденции со счетом 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям по плановым расходам» по объекту ИДП – Корпус.

Начисление оценочного обязательства в части НДС с расходов на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание встроенных объектов социально-культурной

инфраструктуры» по объекту ИДП – корпус со встроенным СКБ, в корреспонденции со счетом 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям по плановым расходам» по объекту ИДП – Корпус.

Ежеквартально и на дату формирования стоимости очередного сдаваемого корпуса (объекта ИДП), 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 расходам на создание объекта социально-культурной инфраструктуры осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества за текущий период по объекту СКБ.

В случае выявления, при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке, избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по плановым расходам на строительство отдельно стоящих, встроенных объектов СКБ, сумма плановых расходов, отраженная на счете 38 субсчет «Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано», счете 38 субсчет «Плановые расходы по объектам недвижимости для продажи» и НДС на счете 19 субсчет «НДС по плановым расходам на строительство ИДП», подлежат корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание объектов социально-культурной инфраструктуры» (для отдельно стоящих объектов СКБ) и счете 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры» (для встроенных объектов СКБ), относится на прочие доходы Общества.

9.10. Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общества подлежит раскрытию, как минимум, информация по оценочным обязательствам, указанная в п.24 ПБУ_08/2010.

10. Инвестиционно-девелоперские проекты

10.1. Введение

Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении ИДП Общества.

Данный раздел Политики не применяется в отношении активов, характеризуемых как основные средства, вложения во внеоборотные активы Общества.

10.2. Нормативная база

Учет ИДП Общества производится в соответствии с требованиями следующих Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных документов:

- ПБУ_9/99 «Доходы организации», утвержденное приказом Минфина № 32н от 06.05.1999г;
- ПБУ_10/99 «Расходы организации», утвержденное приказом Минфина № 33н от 06.05.1999г ;
- ПБУ_4/99«Бухгалтерская отчетность организации», утвержденное приказом Минфина № 43н от 06.07.1999г;
- **Федеральный закон от 30.12.2004г № 214-ФЗ** «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- **Федеральный закон от 25.02.1999г № 39-ФЗ** «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

- «Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004»;
- «Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», № 160 от 30.12.1993г.

10.3. Учет поступления и использования инвестируемых средств (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в ИДП ведется на счете 76 субсчет «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60 субсчет «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

10.4. Расходы по инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

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 субсчет «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 субсчет «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 субсчет «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), Участникам долевого строительства.

Общество определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК). В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:
    - у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;

– наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости и данная выручка является существенной;

- по объектам строительства, где Общество является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Общество не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производятся на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт). В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров кадастрового инженера, кадастрового паспорта;

- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- расходы на ввод в эксплуатацию;
- расходы на эксплуатацию до заселения;
- прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на оборудование подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтов;

- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение заказчика по ПИР;
- затраты на вознаграждение заказчика по СМР;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- затраты на экспертизу;
- затраты на благоустройство;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на вынос осей;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- прочие затраты на строительство.

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с описанной ниже методикой.

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» или на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Расходы, которые относятся ко всей застройке и подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами, учитываются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП - Площадка (далее «общеплощадочные расходы») не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

Расходы, которые относятся к микрорайону, очереди, дому и подлежат распределению между возводимыми на них объектами, учитываются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП – микрорайон, очередь, дом (далее «микрорайонные расходы», «очередные расходы», «общедомовые расходы») соответственно, не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются расходы на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Расходы на возведение инженерных объектов, подлежащих передачи Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Принятые Обществом у Заказчика работы отражаются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.5. настоящей Политики.

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36 субсчет «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных. сетей, вознаграждение генподрядчика);

- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);
- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08 субсчет «Приобретение земельных участков».

После регистрации права собственности стоимость земельного участка на дату свидетельства списывается на счет 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом, а также учитывается на забалансовом счете до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

10.5. Расчет стоимости объектов ИДП

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете нет необходимой накопленной суммы фактических расходов, то на разницу между суммой, подлежащей распределению на законченный строительством (сдаваемый) объект ИДП по данным бюджета, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство по плановым расходам.

Порядок формирования оценочного обязательства по плановым общеплощадочным, микрорайонным, очередным и общедомовым расходам и расходам на создание объекта ИДП (корпус) изложен в п.9.7. настоящей Политики.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Расходы на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые расходы Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые расходы Общества по встроенному объекту СКБ и расходы по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, то на разницу между суммой по бюджету на строительство объектов социально-культурного быта, в доле, приходящейся на сдаваемый объект ИДП, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на создание объектов социально-культурной инфраструктуры.

При этом разница между суммой прямых и распределяемых расходов по бюджету проекта и фактически понесенными расходами может покрываться за счет остатка расходов по корпусу со встроенным объектом СКБ (для встроенного СКБ), а при недостатке расходов по корпусу, за счет общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Порядок формирования оценочного обязательства на создание объектов социально-культурной инфраструктуры изложен в п.9.9.настоящей Политики.

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Далее накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, гаражи, кладовки, мотоместа, апартаменты.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения и апартаменты.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения расходы списываются со счета 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на соответствующие субсчета счета 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости».

10.6. Расчет стоимости объектов недвижимости

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости для жилых помещений и нежилых помещений, распределяется Обществом между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей, мотомест по объекту ИДП распределяются на каждый гараж, мотоместо пропорционально количеству.

Если в проекте, в рамках которого возводится сдаваемый объект ИДП (корпус) есть объекты недвижимости, которые в соответствии с инвестиционным контрактом подлежат передаче Администрации (доля города в натуральном выражении), то их строительная стоимость распределяется на объекты недвижимости данного проекта, принадлежащие Общества, пропорционально площади данных объектов недвижимости.

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, подлежащие распределению, то на разницу между расчетным значением и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении. Порядок формирования оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении изложен в п.9.8. настоящей Политики.

При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано». По объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации, фактические расходы списываются на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации».

Фактическая стоимость объектов недвижимости, подлежащих передачи Администрации, списывается со счета 37 субсчет «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации» на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в следующем порядке:

- сумма расходов на создание жилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37 субсчет «Объекты недвижимости жилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в квартирах»;
- сумма расходов на создание нежилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37 субсчет «Объекты недвижимости нежилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в нежилых помещениях»;
- сумма расходов на создание гаражей, отраженная на счете 37 «Объекты недвижимости - гаражи, подлежащие передаче Администрации», списывается на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в гаражах».

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках комплексной застройки, аналитический учет на счете 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» ведется в разрезе площадки.

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках точечной застройки (строительства одного корпуса), аналитический учет на счете 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» ведется в разрезе данного корпуса. Сумма НДС с расходов на строительство объектов недвижимости, переданных Администрации, отражается по счету 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям», 19 субсчет «НДС по мотоместам» на уровне объекта ИДП - Площадка.

Фактические расходы на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженные на счете 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении», а также сумма оценочного обязательства по плановым расходам по данному объекту, относятся на увеличение стоимости объектов недвижимости Общества по проекту застройки пропорционально их площади. При этом:

- общая сумма фактических расходов на создание жилых объектов недвижимости, предаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости жилых объектов недвижимости Общества;
- общая сумма фактических расходов на создание нежилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение нежилых объектов недвижимости Общества;
- сумма фактических расходов на создание гаражей, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости гаражей Общества.

Расчет фактической стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации (доля города в натуральном выражении), не производится, если площадь передаваемых Администрации объектов недвижимости в сдаваемом объекте ИДП (корпус), отличается менее чем на 50% от площади объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в соответствии с условиями инвестиционного контракта. В этом случае строительная стоимость объекта ИДП, учтенная счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости, распределяется Обществом только между объектами недвижимости, принадлежащими Застройщику.

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости, предназначенные для продажи, передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства на счет учета 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

При формировании себестоимости объектов недвижимости прямые расходы Общества по объектам недвижимости с соответствующих субсчетов счета 36 субсчет «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» списываются непосредственно на каждый объект недвижимости, учтенный на соответствующих субсчетах к счету 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». В результате данного расчета определяются фактические расходы на создание каждого объекта недвижимости, которые в дальнейшем подлежат реализации по договорам купли-продажи или передаче по инвестиционным договорам, договорам долевого участия.

Фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи» на более раннюю из дат:

- дата получения Обществом права собственности на объекты недвижимости;
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности, по которым признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

Если при расчете себестоимости объекта ИДП, сумма оценочного обязательства оказалась менее суммы фактических расходов по объекту ИДП, отраженных в следующих периодах, то сумма фактических расходов, после инвентаризации подлежит распределению по объектам недвижимости, входящим в объект ИДП.

10.7. Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

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:

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам»,19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам» соответственно;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи», относятся также на счет 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91 субсчет «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости, а также НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91 субсчет «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам»,19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету.

10.8. Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 76 субсчет «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам», 76 субсчет «Расчеты с дольщиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передачи объекта недвижимости

определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01 субсчет «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01 субсчет «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02 субсчет «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02 субсчет «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

10.9. НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

Сумма НДС, накопленного на счете 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС» по аналитике объект ИДП – корпус, подлежит распределению по видам недвижимости аналогично порядку распределения расходов на объекты ИДП по видам недвижимости.

По итогам распределения НДС по видам недвижимости, сумма налога списывается со счета 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС» на соответствующие субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам».

НДС с суммы расходов, напрямую относимых на объекты ИДП и учитываемым на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», при поступлении расходов относится на субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам» и не подлежит дальнейшему распределению по видам объектов недвижимости.

Распределение НДС по объектам недвижимости производится аналогично распределению расходов по объекту ИДП на входящие в него объекты недвижимости. При этом НДС по жилой части объекта строительства включается в себестоимость объекта недвижимости и списывается со счета 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям» на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

НДС по нежилым помещениям, гаражам, мотоместам и апартаментам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

3. Основные финансовые показатели

3.1. Основные показатели деятельности

Основные результирующие показатели деятельности Общества за отчетный и предшествующие периоды приведены в Таблице 1.

(тыс.руб.) Таблица 1

Наименование показателей	Код	Предшествующий год, тыс.руб.	Отчетный год, тыс.руб.	Изменение показателей тыс.руб. (гр.4 – гр.3)
1	2	3	4	5
Доходы, расходы, прибыль				
1.Выручка от продаж	2110	2 746	361 822	x
2.Расходы по продажам всего				
3.Себестоимость	2120	(9 900)	(1 661)	(8 239)
4.Коммерческие расходы	2210	(443 589)	(305 538)	(138 051)
5.Управленческие расходы	2220	(2 599)	(3 869)	1 270
6.Валовая прибыль *(п.1 – п.3)*	2100	(7 154)	360 161	367 315
7.Прибыль от продаж *(п.6 – п.4 – п.5)*	2200	(453 442)	50 754	504 196
8.Проценты к получению	2320	919 204	635 434	(283 770)
9.Проценты к уплате	2330	(1 282)	0	1 282
10.Прочие доходы в том числе:	2340	4	354	x
Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке	*23401*	0	*0*	
Финансовая безвозмездная помощь учредителей	*23403*	0	*0*	
11.Прочие расходы в том числе:	2350	(2 585)	(654 185)	x
Расходы на услуги банков	*23502*	*(1 885)*	*(519)*	(1 366)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	*23503*	*0*	*(26 470)*	26 470
Резерв под обесценение финансовых вложений	*23504*	*0*	*(75 000)*	75 000
Штрафы, пени, неустойки к уплате	*23505*	*(450)*	*(552 047)*	551 597
Налоги и сборы	*23506*	*0*	*0*	0
Прочие расходы	*23507*	*(250)*	*(149)*	(101)
12.Прибыль до налогообложения	2300	461 899	32 357	x
13.Чистая прибыль	2400	369 291	22 176	(347 115)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(16 010)	15 998	32 008
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(714)	93	807
Постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(141)	(32)	(109)

3.2. Показатели структуры бухгалтерского баланса

Структура бухгалтерского баланса приведена в Таблице 2, основные показатели оценки структуры баланса в Таблице 3.

(тыс. руб.) Таблица 2

Наименование показателей	Код ф.№1	На начало отчетного года, тыс. руб.	На конец отчетного года, тыс. руб.	Изменение показателей тыс. руб. (гр.4 – гр.3)
1	2	3	4	5
Актив				
I.Внеоборотные активы				
Основные средства в том числе:	1150	248 900	235 345	(13 555)
Основные средства в организации	*11501*	*76 024*	*66 958*	*(9 066)*
Земельные участки	*11502*	*172 876*	*168 387*	*(4 489)*
Финансовые вложения	1170	-		x
Отложенные налоговые активы	1180	102	16 101	15 999
Прочие внеоборотные активы	1190	2 406	5 784	3 378
Итого по разделу I	**1100**	**251 408**	**257 230**	**5 822**
II.Оборотные активы				
Запасы в том числе:	1210	788	2 082 614	2 081 826
Материалы	*12101*	*712*	*202*	*(510)*
Товары	*12102*	*76*	*76*	*0*
Расходы на продажу	*12103*	*0*	*383 175*	383 175
Объекты недвижимости для продажи	*12103*	*0*	*1 699 161*	1 699 161
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	54 125	56 268	2 143
дебиторская задолженность	1230	378 969	52 468	(326 501)
по авансам выданным	*12301*	*324 769*	*3 700*	*(321 069)*
покупателей и заказчиков	*12302*	*1 300*	*2 926*	*1 626*
по налогам и сборам	*12303*	*15*	*32 206*	*32 191*
по расчетам с государственными внебюджетными фондами	*12304*	*0*	*11*	*11*
расчеты по прочей дебиторской задолженности	*12305*	*52 885*	*13 625*	*(39 260)*
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 971 125	25 125	x
Договор займа Тирон-БРУК б/н от 28.12.2016г.	*12401*	*75 000*	*0*	*(75 000)*
Договор займа Тирон-Мортон РСО б/н от 23.12.2016г.	*12402*	*100 000*	*0*	*(100 000)*
Договор займа Тирон-Мортон РСО б/н от 13.12.2017г.	*12403*	*616 000*	*0*	*(616 000)*
Договор займа Тирон-Ривьера б/н от 09.2.2016г.	*12404*	*660 000*	*0*	*(660 000)*
Договор займа Тирон-ПИУ-Регион б/н от 09.2.2016г.	*12405*	*3 495 000*	*0*	*(3 495 000)*
Договор займа Свиблов Владислав Владимирович от 24.10.2017г.	*12406*	*25 125*	*25 125*	*0*
Денежные средства	1250	9 877 756	2 987 069	6 890 687
Прочие оборотные активы	1260	8 303 144	33 048 639	24 745 495
Затраты на строительство объектов	*12601*	*7 394 421*	*30 348 786*	*22 954 365*

НДС по затратам на строительство объектов основных средств	*12602*	*840 190*	*2 647 423*	*1 807 233*
Расходы на земельный налог	*12603*	*68 533*	*52 430*	*(16 103)*
- расходы на продажу	*12 604*	*32 935*	*0*	*(32 935)*
Итого по разделу II	**1200**	**23 585 907**	**38 252 183**	**14 666 276**
Баланс	**1600**	**23 837 315**	**38 509 412**	**14 672 097**
Пассив				
III.Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	179 920	179 920	x
Добавочный капитал	1350	-	-	
Резервный капитал	1360	-	-	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	318 144	340 320	22 176
Итого по разделу III	**1300**	**498 064**	**520 240**	**22 176**
IV.Долгосрочные обязательства	**1400**	-		
Прочие обязательства	1450	11 527 666	14 333 807	x
расчеты по ДДУ	*14501*	*6 205 921*	*14 332 446*	*8 126 525*
расчеты по договорам соинвестирования	*14502*	*5 321 745*	*0*	*(5 321 745)*
по договорам купли-продажи	*14503*	*0*	*1 341*	*1 341*
Заемные средства	1410	-		x
Отложенные налоговые обязательства	1420	714	621	x
Итого по разделу IV		**11 528 380**	**14 334 428**	**x**
V.Краткосрочные обязательства				
Заемные средства в том числе:	1510	-		x
Кредиторская задолженность	1520	11 810 871	23 618 402	11 807 531
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	*15201*	*94 899*	*238 292*	143 393
Перед персоналом организации	*15202*	*92*	*0*	(92)
Расчеты по налогам и сборам	*15203*	*44 664*	*12 713*	*(31 951)*
Перед государственными внебюджетными фондами	*15204*	*52*	*17*	*(35)*
По договорам долевого участия	*15205*	*11 423 352*	*23 270 183*	*11 846 831*
Прочая кредиторская задолженность	*15206*	*247 812*	*97 197*	*(150 615)*
Оценочные обязательства	1540	0	36 343	x
Итого по разделу V	**1500**	**11 810 871**	**23 654 745**	11 843 874
Баланс	**1700**	**23 837 315**	**38 509 413**	**14 672 098**

(тыс. руб.) Таблица 3

Наименование показателей	Порядок расчета (стр.- строки баланса)	На начало отчетного года	На конец отчетного года
1	2	3	4
1.Чистые активы	стр. (1700 – зад.участников по взносам в УК) – 1400 – 1500)	498 064	520 240
2.Коэффициент абсолютной ликвидности	стр. (1240 + 1250) / 1600	0,62	0,08
3.Коэффициент текущей ликвидности	стр. 1200 / 1600	0,99	0,99

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (статья 1150 баланса)

Информация о стоимости основных средств приведена в разделе «Основные средства» Пояснения к бухгалтерскому балансу Общества.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Изменения стоимости основных средств приведено в Таблице 4.

(тыс. руб.) Таблица 4

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3-гр.2)
1	2	3	4
1.Стоимость основных средств, всего в том числе за счет:	248 900	235 345	(13 555)
1.1 Приобретение земельных участков	172 876	168 387	(4 489)
1.3. Прочие ОС	76 024	66 958	(9 066)

Основные средства ООО «Тирон» были сформированы путем слияния с компаниями ООО «Арма» и ООО «Интекс Трэйд» 06.06.2016 г.

Земельный налог в 2018 году составил 52 430 тыс. руб.

4.2. Отложенные налоговые активы (статья 1180 баланса)

(тыс. руб.) Таблица 5

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3-гр.2)
1	2	3	4
Отложенные налоговые активы	**102**	**16 101**	**15 999**
- отложенные налоговые активы по основным средствам	102	350	248
- оценочное обязательство по отпускам	0	4	4
- плановые расходы на ИДП	0	747	747
- резерв под обесценение финансовых вложений	0	15 000	15 000

4.3. Материально-производственные запасы (статья 1210 баланса)

В сводном виде структура материально-производственных запасов (далее – МПЗ) приведена в Таблице 6.

(тыс. руб.) Таблица 6

Наименование показателей	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
	Всего, тыс. руб.	Всего, тыс. руб.	
1	2	3	4
Стоимость МПЗ, всего в том числе:	**788**	**2 082 614**	**2 081 826**
- материалы	712	202	(510)
- товары	76	76	0
- расходы на продажу	0	383 175	383 175
- Объекты недвижимости для продажи	0	1 699 161	1 699 161

4.4. НДС по приобретенным ценностям (статьи 1220 баланса)

(тыс. руб.) Таблица 7

Наименование показателей	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
	Всего, тыс. руб.	Всего, тыс. руб.	
1	2	3	4
НДС по приобретенным ценностям всего: в том числе:	**54 125**	**56 268**	**2 143**
- Группа компаний ПИК ПАО	52 173	54 377	2 204
- Горизонт	0	499	499
- Космо ООО	479	479	0
- Контраст	212	212	0
- Лаут	286	0	(286)
- Почта России	5	0	(5)
- Промальянс	196	196	0
- Станиславского, 21	110	0	(110)
- Эссенс Девелопмент ООО	11	0	(11)
- Национальный удостоверяющий центр ЗАО	22	0	(22)
- прочее	631	505	(126)

4.5. Дебиторская задолженность (статьи 1230 баланса)

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты:

Расшифровка краткосрочной дебиторской задолженности по основным статьям приведена в Таблице 8.

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты в 2018 году, отсутствует.

(тыс. руб.) Таблица 8

Наименование статей задолженности	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На коней отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Краткосрочная дебиторская задолженность на конец отчетного периода:	**378 969**	**52 468**	**(326 501)**
1. Расчеты по авансам выданным	324 769	3 700	(321 069)
2. С покупателями и заказчиками	1 300	2 926	1 626
3. Расчеты по налогам и взносам	15	32 206	32 191
4. Прочая дебиторская задолженность	52 885	13 636	(39 249)

4.6. Денежные средства (статья 1250 баланса) **и Финансовые вложения** (статья 1240 баланса)

(тыс. руб.) Таблица 9

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Касса	-	-	-
2.Расчетные счета	1 090 756	2 069 069	978 313
3.Депозиты до 90 дней	8 787 000	918 000	(7 869 000)
Итого:	9 877 756	2 987 069	(6 890 687)

Расшифровка финансовых вложений приведена в Таблице 10.

(тыс. руб.) Таблица 10

Финансовые вложения (предоставленные процентные займы)	Сумма	% ставка, годовых	Срок погашения
1	2	3	4
Договор займа Тирон-БРУК б/н от 28.12.2016г. (резерв)	*75 000 (-75000)*	*9,6*	*28.07.2018*
Договор займа Свиблов Владислав Владимирович от 24.10.2017г.	*25 125*	*10*	*24.01.2018*
Итого:	**25 125**		

По Договору займа Тирон-БРУК б/н от 28.12.2016г. сформирован резерв под обесценение финансовых вложений в сумме 75 000 тыс. руб. В балансе Общества заем не отражается.

4.7. Прочие оборотные активы (статья 1260 баланса)

Расшифровка статьи приведена в Таблице 11.

(тыс. руб.) Таблица 11

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Прочие оборотные активы, в том числе:	**8 303 144**	**33 048 639**	**24 745 495**
- авансы выданные на строительство	0	13 631 863	13 631 863
- строительство объектов основных средств	7 361 486	16 716 923	9 355 437
- НДС по капитальному строительству	840 190	2 647 423	1 807 233
- земельный налог	68 533	52 430	(16 103)
- расходы на продажу	32 935	0	(32 935)

В ООО «Тирон» заключены следующие договоры на выполнение функций Технического заказчика с:

- ПАО «Группа Компаний ПИК» - договор на выполнение функций Технического Заказчика №01-2015 от 10.09.2015г года на осуществление действия, необходимых для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями, возводимыми на земельных участках по адресу: г.Москва, поселение Московский, в районе д.Саларьево, уч.№22/1. • на земельном участке площадью 166 285 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:19201 расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 7 610 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:19202 расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 56 105 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:19203 расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 96 516 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:19204 расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 1 021 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17411, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 39 066 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17412, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 3 537 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17413, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 28 591 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17414, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 23 589 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17415, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 6 632 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17416, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 77 391 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17417, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 7 241 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17418, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 33 307 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17419, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 77 391 кв.м., с кадастровым номером 77:17:0110205:17420, расположенном по адресу: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево;
на земельном участке площадью 13 643 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:11429, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 52 085 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:5972, расположенном по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 11 637 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6132, расположенном по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 30 074 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17422, расположенном по адресу: Москва, п Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 1 671 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6125, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 20 517 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6127, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 24 521 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6131, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 4 934 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6136, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 6 954 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6139, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 6 602 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6140, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 70 703 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:7553, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 93 292 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:7554, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;

Согласно условиям договора ПАО «Группа компаний ПИК» ежемесячно в срок до 13-го числа месяца, следующего за отчетным (отчетным месяцем является календарный месяц), направляет Обществу Отчет об оказанных услугах (выполненных работах) в отчетном месяце для утверждения и отражения в бухгалтерском учете ООО «Тирон» произведенных расходов.

- С ООО «ГП-МСК» договор на выполнение функций технического заказчика б/н от 15.08.2018 года на осуществление действий, необходимых для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объектов на земельных участках:
на земельном участке площадью 206 635 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0110205:18, расположенном по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. №22/1;
на земельном участке площадью 73 257 кв. м. с кадастровым номером 50:21:0110205:19, расположенном по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. №22/4;
на земельном участке площадью 1 021 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17411, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 39 066 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17412, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 3 537 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17413, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 28 591 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17414, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 23 589 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17415, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 6 632 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17416, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 77 391 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17417, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 7 241 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17418, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 33 307 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17419, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 77 391 кв.м., с кадастровым номером 77:17:0110205:17420, расположенном по адресу: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево;

на земельном участке площадью 13 643 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:11429, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 52 085 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:5972, расположенном по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 11 637 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6132, расположенном по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 30 074 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17422, расположенном по адресу: Москва, п Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 1 671 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6125, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 20 517 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6127, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 24 521 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6131, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 4 934 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6136, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 6 954 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6139, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 6 602 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6140, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 70 703 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:7553, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 93 292 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:7554, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское
Условия договора схожи с условиями договора с ПАО «Группа компаний ПИК»
Для финансирования затрат, на проектирование и строительство по объекту: г. Москва, поселение Московский, в районе д.Саларьево, уч.№22/1 Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Прочие оборотные активы»

4.8. Капитал и резервы (статья 1310, 1350)

Дивиденды в 2018 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Переоценка внеоборотных активов не производилась.

26.10.2018г. ПАО «Группа компаний ПИК», в лице Президента Гордеева С.Э., действующего на основании Устава , являющегося единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Тирон», приняло решение передать в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» часть доли ООО «Тирон» в размере 99,999% номинальной стоимостью 179 918 200 (Сто семьдесят девять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч двести) рублей 80 копеек из принадлежащей ПАО «Группа компаний ПИК» доли в размере 100% номинальной стоимости 179 920 000 (Сто семьдесят девять миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей.

Распределение долей по основным участникам приведено в Таблице 12.

(тыс. руб.) Таблица 12

Участники общества	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
	Размер долей	
1	2	3
ПАО «Группа Компаний ПИК»	100%	0,001%
ООО «ПИК-ИНВСТПРОЕКТ»	0	99,999%

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

9. Кредиты и займы (статьи 1410, 1510 баланса)

Привлеченные кредиты и займы отсутствуют.

4.10. Долгосрочные обязательства (статья 1450 баланса)

Расшифровка долгосрочной задолженности по основным статьям приведена в Табл. 13.

(тыс. руб.) Таблица 13

Наименование статей задолженности	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Расчеты по договорам соинвестирования, в том числе	**5 321 745**	**0**	**(5 321 745)**
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	4 275 000	0	(4 275 000)
ПИК-Регион АО	346 745	0	(346 745)
РегионИнвест ООО	700 000	0	(700 000)
Расчеты по ДДУ	**6 205 921**	**14 332 466**	**8 126 545**
Расчеты по договорам купли-продажи	**0**	**1 341**	**1 341**
ИТОГО:	**11 527 666**	**14 333 807**	**2 806 141**

4.11. Краткосрочные обязательства (статья 1520 баланса)

Расшифровка краткосрочной задолженности по основным статьям приведена в Табл. 14.

(тыс. руб.) Таблица 14

Наименование статей задолженности	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Расчеты с поставщиками и подрядчиками	94 899	238 292	143 393
2.Расчеты заработной плате, по налогам и сборам	92	0	(92)

3.Расчеты налогам и сборам	44 664	12 713	(31 951)
4.Расчеты государственными внебюджетными фондами	52	17	(35)
3.Расчеты по ДДУ	11 423 352	23 270 183	11 846 831
4.Прочее	247 812	97 197	(150 615)
ИТОГО:	**11 810 871**	**23 618 402**	**11 807 531**

4.12. Операции в иностранной валюте

В 2018 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

4.13. Неденежные операции.

В 2018 году ООО «Тирон» не осуществлял неденежные операции.

5. Пояснения к существенным статьям

Отчета о финансовых результатах

5.1. Выручка

Состав выручки приведен в Таблице 15.

(тыс. руб.) Таблица 15

Наименование видов доходов	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1. Выручка от сдачи в аренду земельного участка	2 746	5 180	2 434
2. Вознаграждение застройщика по ДДУ	0	356 642	356 642

Выручка Организации за 2018 год складывается:

- из услуг по сдаче в аренду земельных участков;

- вознаграждение Застройщика по ДДУ

В 4 квартале 2018 года Обществом закончено строительство и получены РНВ по первым трем корпусам жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры в ЖК «Саларьево».

28 декабря 2018 года началось передача участникам долевого строительства объектов долевого строительства.

5.2. Себестоимость продаж

Состав себестоимости приведен в Таблице 16.

(тыс. руб.) Таблица 16

	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Амортизация	2 522	655	(1 867)
Аренда земельных участков	1 696	286	(1 410)
ТО основных средств	5 682	720	(4 962)
ИТОГО:	**9 900**	**1 661**	**(8 239)**

5.3. Коммерческие расходы

Коммерческие расходы в Таблице 17.

(тыс. руб.) Таблица 17

	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Амортизация собственных основных средств	6 426	4 965	(1 461)
Аренда машин и оборудования	1 004	0	(1 004)
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	430 065	300 062	(130 003)
Материалы	3 924	194	(3 730)
Расходы на оформление прав собственности	900	0	(900)
Прочее	1 370	317	(1 053)
ИТОГО:	**443 689**	**305 538**	**(138 151)**

5.4. Управленческие расходы

Состав управленческих расходов приведен в Таблице 18.

(тыс. руб.) Таблица 18

Наименование видов расходов	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Аренда помещения	376	449	73
2.Аудиторские услуги	42	139	97
3.Налог на имущество	1 261	1 412	151
4.Программное обеспечение	0	9	9
5.Информационные услуги	11	12	1
6.Почтово-телеграфные расходы	26	17	(9)
7.Социальные отчисления	200	256	56
8.Оплата труда	648	799	151
9.Резерв на оплату отпусков	22	62	40
10.Материалы	0	595	595
14.Прочее	13	119	106
ИТОГО:	**2 599**	**3 869**	**1 270**

5.5. Прочие расходы

Состав прочих расходов приведен в Таблице 19.

(тыс. руб.) Таблица 19

Наименование видов расходов	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Комиссия банка	1 885	519	(1 366)
2.Прибыль прошлых лет	250	0	(250)
3.Штрафы, пени, неустойки	450	552 048	551 598
4.Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	0	26 470	26 470
5.Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	0	130	130
6.Резерв под обесценение финансовых вложений	0	75 000	75 000
7. Прочее	0	18	18
ИТОГО:	**2 585**	**654 185**	**651 600**

5.6. Прочие доходы

Состав прочих доходов приведен в Таблице 20.

(тыс. руб.) Таблица 20

Наименование видов доходов	За прошлый период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Проценты по депозиту	0	3	3
2.Прочее	0	1	1
3.Штрафы	4	350	346
ИТОГО:	**4**	**354**	**350**

5.7. Чистая прибыль отчетного периода

Чистая прибыль Общества приведена в «Отчете о финансовых результатах» и составила в 2018 году 22 175 тыс. руб.

Чистая прибыль Общества определена как прибыль до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль, которые рассчитываются как сумма условного расхода по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянных налоговых обязательств и активов, в том числе и влившихся обществ.

6. Расшифровка наличия ценностей,

учитываемых на забалансовых счетах.

На забалансовом счете 021 отражены Земельные участки, принадлежащие ООО «Тирон» на праве собственности, стоимость которых, согласно Учетной политике, была списана на сч.36. после изменения ВРИ на жилищное строительство:

Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Стоимость в тыс.руб.
1	2	3
Земельный участок 50:21:110205:19201 166285 кв.м.	166 285	2 297 876
Земельный участок 50:21:110205:19202 7610 кв.м.	7 610	105 162
Земельный участок 50:21:110205:19203 56105 кв.м.	56 105	775 309
Земельный участок 50:21:110205:19204 93516 кв.м.	93 516	1 292 288
Земельный участок 77:17:0110205:17414 28591 кв.м.	28 591	2 942
Земельный участок 77:17:0110205:17420 20982 кв.м.	20 982	2 159
Земельный участок 77:17:0110205:17422 30 074кв.м	30 074	255 678
Земельный участок 77:17:0120114:6132 11 637 кв.м	11 637	30 389
ИТОГО:	**414 800**	**4 761 804**

Выданные поручительства и гарантии

На забалансовом счете 009 учтена Независимая гарантия от 30.06.2017г.

Гарант – ООО «ТИРОН», Принципал - ПАО «Группа компаний ПИК», Бенефициар – ПАО «Банк ВТБ», Продавец ООО «ПИК-Инвестпроект».

Срок гарантии до 29.06.2023г.

Сумма гарантии 24 млрд. руб.

6. Информация о связанных сторонах

В пояснительной записке Общество раскрывает наиболее существенную информацию по аффилированным лицам.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату представлен на сайте www.pik.ru – раздел «Раскрытие информации» - «Списки аффилированных лиц».

Операции между связанными сторонами представлены в Таблице 20

Аффилированными лицами Общества являются:

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	*ПАО «Группа Компаний ПИК»*	*лицо, принадлежащее к той группе лиц которому принадлежит общество*	*организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо*
2	*Власов Сергей Евгеньевич*	*лицо является единоличным исполнительным органом*	*лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо*
3	*ООО «Меркурий»*	*лицо, принадлежащее к той группе лиц которому принадлежит общество*	*лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо*

(тыс. руб.) Таблица 20

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2018 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор, привлечение Приобретателей)	-	55 120	619 516	623 816	-	59 421	безналичные/краткосрочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	-	669 379	22 036	17 551 015	5 153 952	-	безналичные/краткосрочная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика)	-	36 654	121 852	142 203	-	57 005	безналичные/краткосрочная

4	ПАО «Группа Компаний ПИК» (инвестирование)	-	-	4 500 000	4 500 000	-	-	безналичные/краткосрочная
5	ООО «ГП-МСК» (финансирование Технического Заказчика)	-	-	3 718 777	4 020 198	-	301 421	безналичные/краткосрочная
6	ООО «Меркурий»	-	422 232	7 268 507	424 336	6 844 555	422 616	безналичные/краткосрочная

7. Негосударственное пенсионное обеспечение

В Обществе отсутствует негосударственное пенсионное обеспечение.

8. Условные факты хозяйственной деятельности

8.1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

За прошедший год экономическая ситуация в стране сильно ухудшилась. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития правовой и политической систем. Оценить влияние этих перспектив на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным.

За текущий год отсутствовали судебные разбирательства.

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах и в кассе организации, товарно-материальных запасов, основных средств.

Неразрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

8.2. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В то же время, существует достаточно высокая вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

8.3. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва

8.4. События после отчетной даты

Данные о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было.

8.5. Планы будущей деятельности

В 2019 году запланирована реорганизация Общества путем слияния с ООО «Меркурий» для продолжения строительства Многофункционального жилого комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями на земельных участках расположенных по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.№22/1.

Генеральный директор _____ Власов С.Е.

18.03.2019г.

60