

ООО  
«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,  
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Участникам Общества с ограниченной  
ответственностью «ПИК-Урал»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Урал» (ОГРН 11457610003661, комната 60Е, помещение XI, дом 17Б, улица Бутлерова, Москва, 117342), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Урал» по состоянию на «31» декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 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.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

При подготовке годовой бухгалтерской 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.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до 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.

Генеральный директор  
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»



Ю.А. Агаркова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит.Оценка.Консалтинг",  
ОГРН 1027739541664,  
111116, Москва, улица Авиамооторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн.7,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11206007662.

«18» марта 2019 г.

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УРАЛ" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ  
Местонахождение (адрес) \_\_\_\_\_

Коды		
0710001		
31	12	2018
33469679		
7610105896		
71.12.2		
12300	16	
384		

117342, Москва г, Бутлерова ул, дом № 17Б, Помещение XII, ком. 86

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	6 640	-	55 128
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.2	Отложенные налоговые активы	1180	2 243	3 187	2 937
4.3	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	103 828
	Итого по разделу I	1100	8 883	3 187	161 893
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	37 591	-	23
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	-	23
	Затраты в незавершенном производстве	12102	37 591	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	395	-	29 122
4.4	Дебиторская задолженность	1230	144 627	26 047	2 063
	в том числе:				
	Покупателей и заказчиков, краткосрочная	12301	14 970	24 051	218
	Авансы выданные, краткосрочные	12302	5 033	774	1 845
	Авансы выданные по инвестиционным договорам, краткосрочные	12303	-	-	-
	Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная	12304	7 044	1 222	-
	Отсрочка по оплате по договорам участия в долевом строительстве	12305	117 580	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	497 660	84	485
4.5	Прочие оборотные активы	1260	1 100 895	454 969	25
	Итого по разделу II	1200	1 781 168	481 100	31 718
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 790 051	484 287	193 611

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	40 242	32 645	33 651
	Итого по разделу III	1300	40 252	32 655	33 661
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.7	Прочие обязательства	1450	1 718 348	396 914	-
	в том числе:				
	по договорам инвестирования	14501	908	396 914	-
	по договорам участия в долевом строительстве	14502	1 717 440	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 718 348	396 914	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.8	Заемные средства	1510	-	-	157 878
4.9	Кредиторская задолженность	1520	31 371	54 692	2 046
	в том числе:				
	Поставщиков и подрядчиков	15201	30 794	51 804	1 247
	Задолженность перед персоналом организации	15202	-	-	-
	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	19	16	15
6	Задолженность по налогам и сборам	15204	546	252	635
	Авансы полученные	15205	-	117	149
	Авансы полученные по инвестиционным договорам	15206	-	-	-
	Прочая кредиторская задолженность	15207	12	2 503	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.10	Оценочные обязательства	1540	80	26	26
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	31 451	54 718	159 950
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 790 051	484 287	193 611



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УРАЛ"</b>		<b>33469679</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7610105896</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
5.1	Выручка	2110	7 541	13 068
	Себестоимость продаж	2120	-	(8 877)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 541	4 191
5.3	Коммерческие расходы	2210	(5 101)	(814)
5.4	Управленческие расходы	2220	(1 235)	(953)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 205	2 424
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 405	-
	Проценты к уплате	2330	-	(16 947)
5.5	Прочие доходы	2340	-	201 560
5.6	Прочие расходы	2350	(114)	(188 293)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	9 496	(1 256)
	Текущий налог на прибыль	2410	(955)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(1)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(944)	250
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 597	(1 006)

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	7 597	(1 006)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды	
0710003	
31	12 2018
33469679	
7610105896	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УРАЛ"**

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

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	10	-	-	-	33 651	33 661
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 006)	(1 006)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 006)	(1 006)
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	-	-	-	X	-	-
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	10	-	-	-	32 645	32 655
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	7 597	7 597
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	7 597	7 597
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	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	10	-	-	-	40 242	40 252

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2017 г.		
		На 31 декабря 2016 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				На 31 декабря 2017 г.
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
<b>В том числе:</b>				
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	40 252	32 655	33 661



Руководитель \_\_\_\_\_ **Власов Сергей Евгеньевич**  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УРАЛ"**  
 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

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

Коды		
0710004		
31	12	2018
33469679		
7610105896		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 132 634	34 612
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	123	8 970
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	1 123 854	-
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
	4117	-	-
прочие поступления	4119	8 657	25 642
Платежи - всего	4120	(726 434)	(45 632)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(35 341)	(4 908)
в связи с оплатой труда работников	4122	(711)	(607)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(853)	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(2 767)	-
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(649 658)	-
	4127	-	-
	4128	-	-
прочие платежи	4129	(37 104)	(40 117)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(5 751)	(38 406)
на расчеты с внебюджетными фондами	41292	(219)	(187)
НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчикам, платежей в бюджет или возмещение из него	41293	(6 040)	-
на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам	41294	(1 236)	(1 489)
прочие платежи	41295	(23 858)	(35)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	406 200	(11 020)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	91 379	185 443
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	11 379	185 443
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
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	80 000	-
поступления от продажи/погашения долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим лицам	42132	80 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
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	91 379	185 443

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	33 550
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	33 550
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей 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	-	(208 374)
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	-	(208 374)
в том числе:			
возврат кредитов и займов	43231	-	(208 374)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
возврат займов	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(174 824)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	497 579	(401)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	84	485
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	497 663	84
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

18 марта 2019 г.



ООО «ПИК-Урал»  
ул. Бутлерова, 17Б, пом. XII, ком. 86  
Москва, Россия, 117342

ОКПО 33469679 ОГРН 1147610003661  
ИНН 7610105896 КПП 772801001

ПИК-Урал

№ \_\_\_\_\_

## **Пояснения** к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ПИК-Урал» за 2018 год

### **1. Общие сведения**

*1.1. Правовая форма* – Общество с ограниченной ответственностью

*1.2. Полное наименование:*

Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Урал» (далее – Общество)  
10 мая 2017г. ООО «РИТЕИЛ СТАНДАРТ-РЫБИНСК» переименовано в ООО «ПИК-Урал»

*1.3. Место нахождения Общества:*

Юридический адрес: 117342, Москва г, Бутлерова ул., дом № 17Б, пом. XI, комн.60Е

Почтовый адрес: 117342, Москва г, Бутлерова ул., дом № 17Б, пом. XI, комн.60Е

С 10 мая 2017г. место нахождения Общества:

Юридический адрес: 117342, г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б, пом.XII, ком.86

Почтовый адрес: 117342, г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б, пом.XII, ком.86

*1.4. Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер:*

Дата регистрации 05.08.2014

Основной государственный регистрационный номер 1147610003661

*1.5. Сведения об уставном капитале Общества:* 10 тыс. руб.

*1.6. Сведения о составе членов исполнительных и контрольных органов*

Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Общества:

Решением единственного участника Общества от 15.06.2016г. генеральным директором назначен Власов Сергей Евгеньевич на период с 16.06.2016г. по 15.06.2019г.

В состав контрольных органов входит генеральный директор Общества.

*1.7. Основной вид деятельности Общества*

ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

*1.8. Сведения о персонале*

Среднегодовая численность работающих за 2018 год составляет 1 человек

ФОТ за 2018 год всего – 763 тыс.руб., налоги от ФОТ –222 тыс.руб.

*1.9. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности* – тыс.рублей



1.10. Аудитор Общества: ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

**2. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации.**

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион»	Участник Общества 100%, с 13.08.2018г. 99%	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Участник Общества с 13.08.2018г. 1%	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
3	Власов Сергей Евгеньевич	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние физическим лицом
4	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	<i>лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>	
5	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Развитие территорий»	<i>лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>	

13 августа 2018г. зарегистрированы изменения в ЕГРЮЛ в связи с продажей 1% своей доли АО «ПИК-Регион» новому Участнику ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ».

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru) - «Инвесторам» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

**Сведения по операциям со связанными сторонами**

№ п/п	Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2018г		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2017г	
		Актив баланса	Пассив баланса	Актив баланса	Пассив баланса
1.	ООО «ПИК-РТ»	-	1 680	-	1 680
1.1.	Агентский договор б/н от 01.07.2016г.	-	1 680	-	1 680
2.	ПАО «Группа Компаний ПИК»	18 909	7 303	20 153	50 117
2.1.	Договор № б/н от 01.09.2017 ДКП зданий на ЗУ№2 Высоковольтный	5 591	-	19 018	-
2.2.	Договор № Д426008/17 от 10.10.2017 Агентский договор	5 015	-	1 135	-
2.3.	Договор № ПИК/9001 от 13.03.2017 на выполнение функций технического заказчика	8 303	2 970	-	50 117

	г. Екатеринбург, пр-т Космонавтов				
2.4	Агентский договор №УРАЛ/ГК-17 от 21.12.2017	-	4 333	-	-
3.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	-	75 682	-	-
3.1.	Договоры уступки права требования и перевода долга по Договорам участия в долевом строительстве свердловская обл., г.Екатеринбург, Космонавтов,11 (договоры 28 шт)	-	75 682	-	-

Дивиденды за отчетный год не начислялись и не выплачивались.

### Сведения о составе членов исполнительных и контрольных органов

Решением единственного участника Общества от 15.06.2016г. генеральным директором назначен Власов Сергей Евгеньевич на период с 16.06.2016г. по 15.06.2019г.

В состав контрольных органов входит генеральный директор Общества.

### 3. Информация об учетной политике Общества.

С 01 января 2018 года действует учетная политика, утвержденная Приказом № 3/УП-2018 от 29.12.2017г. «Учетная политика для целей бухгалтерского учета и учетная политика для целей налогового учета». В отчетном периоде изменения в учетную политику не вносили.

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.

#### 3.1. Организация бухгалтерской службы.

Общество ведет бухгалтерский учет в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются руководителем Общества.

Руководитель Общества возлагает ведение бухгалтерского учета на Главного бухгалтера Общества.

Структура бухгалтерской службы, численность работников бухгалтерских подразделений определяется внутренними правилами, штатным расписанием и должностными инструкциями Общества.

### **3.2. Рабочий план счетов.**

Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет Рабочий план счетов (Приложение 1 к Учетной политике).

Рабочий план счетов Общества содержит систематизированный перечень синтетических и аналитических счетов, необходимых для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности.

В случае необходимости введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в Рабочем плане счетов, данные аналитические счета вводятся по мере необходимости без внесения изменений в настоящую Политику.

### **3.3. Первичные учетные документы.**

Каждый факт хозяйственной жизни Организации подлежит оформлению первичным учетным документом.

Первичный учетный документ составляется при совершении факта хозяйственной жизни, а если это не представляется возможным – непосредственно после его окончания.

Для отражения фактов хозяйственной жизни Организация использует унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные Госкомстатом России, а также формы, разработанные самостоятельно Организацией с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа.

### **3.4. Регистры бухгалтерского учета.**

Данные, содержащиеся в первичных учетных документах, своевременно регистрируются и накапливаются в регистрах бухгалтерского учета.

В Организации применяется автоматизированная форма ведения бухгалтерского учета на основе программного комплекса 1С и используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе.

### **3.5. Порядок организации документооборота.**

Правила документооборота в Обществе устанавливаются с целью упорядочения работы по созданию, контролю и использованию в бухгалтерской деятельности первичных учетных документов и своевременности формирования данных бухгалтерской (финансовой) отчетности и закрепляются в Графике документооборота.

График документооборота включает в себя перечень документов, сроки и порядок их представления в бухгалтерию с указанием должностных лиц, ответственных за их составление и предоставление.

График документооборота утверждается приказом или распоряжением руководителя Общества (Приложение 4 к Учетной политике).

### **3.6. Система внутреннего контроля.**

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Организация осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Организация организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### 3.7. Формы и порядок формирования отчетности.

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации юридического лица.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется за отчетный период менее года.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется на русском языке, в валюте РФ.

Общество ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в рублях и копейках.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и приложений к ним.

В случае опубликования бухгалтерской (финансовой) отчетности, которая подлежит обязательному аудиту, такая бухгалтерская (финансовая) отчетность должна опубликовываться вместе с аудиторским заключением.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность для внутренних целей, а также для предоставления заинтересованным внешним пользователям (в том числе контрагентам, банкам и т.д.) состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах.

Показатель отчетности считается существенным, если его не раскрытие в бухгалтерской отчетности может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе бухгалтерской отчетности.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях должны приводиться в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей.

Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет более 5 % удельного веса статьи бухгалтерской отчетности.

Оценочные резервы отражаются в бухгалтерском балансе путем уменьшения соответствующих статей актива баланса.

Информация об оценочных обязательствах отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Долгосрочные обязательства», «Краткосрочные обязательства».

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы», «Внеоборотные активы» в соответствии с условиями признания соответствующих активов.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках одного договора, за исключением платежей (гарантийные удержания, обеспечительные платежи и т.п.), подлежащих резервированию и погашению в особом порядке, предусмотренном договором, отражается свернуто.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках договора поручения, договора комиссии и агентского договора отражается свернуто за исключением суммы задолженности по вознаграждению.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, представляются как долгосрочные, за исключением задолженности по инвестиционной деятельности и полученному финансированию.

При составлении бухгалтерской финансовой отчетности в бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

### 3.8. Порядок исправления ошибок.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ\_22/2010.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенность является предметом профессионального суждения, поскольку зависит от размера и характера искажений. Уровень существенности ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) и составляет более 5% удельного веса статьи бухгалтерской отчетности, при отражении которой допущена ошибка, в валюте бухгалтерской отчетности.

### 3.9. Денежные 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».

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 3-х месяцев;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 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 договоры займа, заключенные на срок до 3-х месяцев.

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

Платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки Организации) 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 Организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций и, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) Организации от продаж.

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

### 3.10. Инвентаризация имущества и обязательств.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Сроки проведения плановых инвентаризаций устанавливаются Приказом руководителя Общества.

Плановые инвентаризации активов проводятся ежегодно по состоянию на дату, определяемую Обществом самостоятельно, но не ранее 1 октября.

В обязательном порядке проводятся инвентаризации согласно п.27 Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация объектов основных средств проводится ежегодно в срок не ранее 1 октября отчетного года. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

Для проведения инвентаризации создается постоянно действующая инвентаризационная комиссия. Состав инвентаризационной комиссии утверждается руководителем Организации в приказе (распоряжении). При больших объемах работ для одновременного проведения инвентаризаций создаются рабочие инвентаризационные комиссии.

### 3.11. Учет основных средств.

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

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества либо для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- Общество не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- объект способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ\_6/01, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 руб.

Объект недвижимости на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию и продолжении выполнения после получения этого разрешения отделочных работ для доведения объекта до состояния, пригодного к использованию, не отвечает признакам основного средства. Объекты недвижимости включаются в состав основных средств после завершения всех капитальных вложений (проведение отделочных и электромонтажных работ в здании без отделки (внутренней и внешней), электрики, сантехники и т.д.), вне зависимости от получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Переоценка объектов основных средств Организации не производится.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

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

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Первоначальная стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования и др.).

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

### 3.12. Учет материально-производственных запасов.

Учет МПЗ Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 05/01, утвержденного Приказом Минфина РФ № 44н от 09.06.2001г.

К бухгалтерскому учету в качестве МПЗ принимаются активы:

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

МПЗ, товары и готовая продукция отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

### 3.13. Учет расходов.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;

- по способу распределения по объектам калькуляции – на прямые и прямые распределяемые.
- Под основным понимается производство, занятое изготовлением той продукции (выполнением работ, оказанием услуг), для выпуска (выполнения) которой создано Общество.
- По дебету счета 20 «Основное производство» отражаются прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, выполнением работ и оказанием услуг;
- По кредиту счета 20 «Основное производство» отражаются суммы фактической себестоимости завершенной производством продукции, выполненных работ и услуг (дебет счетов 43 «Готовая продукция», 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)», 90 «Продажи» и др.).

К общехозяйственным относятся расходы для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- расходы по налогу на имущество и земельному налогу;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце месяца в дебет счета 90.07 «Управленческие расходы».

К коммерческим относятся расходы, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;
- на рекламу.
- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, расходы на рекламу и т.д.);
- суммы начисленной амортизации офисов продаж, а так же расходы на аренду офисов продаж;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Коммерческие расходы» в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

На субсчете 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а так же расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество.

Со счета 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу». Если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объекту.



На субсчете 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются:

- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- коммунальные услуги по объектам недвижимости.

Со счета 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» указанные расходы ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце.

Счет 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» может иметь остаток на конец месяца в сумме расходов на оформление права собственности на объекты недвижимости, расходов на оформление договоров долевого участия, коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

Остаток по счету 44 на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

### **3.14. Учет поступления и использования инвестируемых средств (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)**

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в ИДП ведется на счете 76 аналитика «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 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

### **3.15. Расходы по инвестиционной деятельности.**

Организация может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Организацией в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

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

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Организация 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).

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

- прямые расходы по объекту ИДП;
- расходы по строительной площадке, подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные расходы);
- расходы на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);

- прочие обременения по площадке 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 Организации ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

### **3.16. Расчет стоимости объектов инвестиционно-девелоперского проекта.**

Распределение накопленных общеплощадочных расходов между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех объектов ИДП в застройке. Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, подлежащие распределению, то на разницу между суммой по бюджету и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство по плановым расходам.

### **3.17. Расчет стоимости объектов недвижимости.**

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 аналитика «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 (машино-мест) по объекту ИДП распределяются на каждый гараж (машино-место) пропорционально количеству.

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

При формировании себестоимости объектов недвижимости прямые расходы Общества по объектам недвижимости с соответствующих субсчетов счета 36 аналитика «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» списываются непосредственно на каждый объект недвижимости, учтенный на соответствующих субсчетах к счету 37 аналитика «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 аналитика «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43 аналитика «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.

### **3.18. Учет доходов.**

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;

- прочие доходы.

### 3.19. Учет доходов от обычных видов деятельности.

К доходам от обычных видов деятельности Организации относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации собственной продукции;
- доходы от реализации товаров;
- доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.
- доходы от реализации работ, услуг по обслуживаемым объектам.

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.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

- дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то разница между суммой средств целевого финансирования и его стоимостью для Общества определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

### 3.20. Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ\_19/02, утвержденного приказом Минфина РФ № 126н от 10.12.2002г.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются в зависимости от срока обращения с подразделением на:

- долгосрочные - если срок обращения (погашения) по ним более 12 месяцев после отчетной даты;
- краткосрочные - если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты.

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

Доходы, причитающиеся к получению по финансовым вложениям отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы вложения на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ\_9/99 и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Порог существенности для включения затрат в первоначальную стоимость ценных бумаг составляет 5 % от договорной стоимости ценных бумаг.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам Общество не составляет расчет их оценки по дисконтированной стоимости.

### **3.21. Займы и кредиты.**

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ\_15/2008.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условий договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества (заемщика) как кредиторская задолженность в размере фактически полученной суммы в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора).

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

### **3.22. Учет расчетов с персоналом по оплате труда.**

Для расчетов с работниками Организации по оплате труда (по всем видам оплаты труда, премиям, пособиям и другим выплатам) используется счет 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда».

Аналитический учет по счету 70 ведется в разрезе подразделений и видов начислений и удержаний. Расчеты с сотрудниками Организации по заработной плате и другим выплатам в разрезе каждого сотрудника ведется в программном комплексе 1С: Зарплата и Управление Персоналом.

### **3.23. 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.

**3.24. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт не создавать.**

**3.25. Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год не создавать.**

### **3.26. Учет налога на прибыль.**

Учет расчета по налогу на прибыль Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина РФ № 114н от 19.11.2002г.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете Общества на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета и (или) в аналитических регистрах.

При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на счете 09. Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском учете на счете 77. Постоянные налоговые обязательства (активы) отражаются в бухгалтерском учете на счете 99 «Прибыли и убытки», субсчет «Постоянные налоговые обязательства» («Постоянные налоговые активы») в корреспонденции с соответствующим субсчетом счета 68.

Информация о сумме текущего налога на прибыль с учетом влияния постоянных налоговых обязательств (активов), отложенных налоговых активов (обязательств) формируется на соответствующем субсчете счета 68.

По окончании отчетного периода для целей исчисления налога на прибыль сформированная сумма текущего налога на прибыль Организации переносится на субсчет «Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль» счета 68, где делится на соответствующие бюджеты по налогу на прибыль.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль в Отчете о финансовых результатах на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с п.20 и 21 ПБУ\_18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

## **4. Расшифровки и комментарии к статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах**

Общество выполняет функции Застройщика по строительству Жилого комплекса «Космонавтов 11» на земельных участках, находящихся в собственности Общества и расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, Космонавтов 11. Это инвестиционный проект, включающий строительство: 12 жилых домов, два детских сада, школу, поликлинику, паркинг.

Проектные декларации по каждому корпусу, на который получено разрешение на строительство, опубликованы на сайте <http://pik-ural.ru>.

Разрешение на строительство корп.1.1 получено 21.12.2017г. №RU 66302000-922-2017.  
Планируемый срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2019 года.

Разрешение на строительство корп.1.2 получено 21.12.2017г. №RU 66302000-923-2017.  
Планируемый срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2019 года.

Разрешение на строительство корп.2А получено 07.05.2018г. №RU 66302000-1103-2018.  
Планируемый срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2019 года.

Разрешение на строительство корп.3.1 получено 08.05.2018г. №RU 66302000-1105-2018.  
Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2 квартал 2021 года.

Разрешение на строительство корп.3.2 получено 08.05.2018г. №RU 66302000-1106-2018.  
Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2 квартал 2021 года.

Разрешение на строительство корп.4.1 получено 28.05.2018г. №RU 66302000-1152-2018.  
Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2 квартал 2023 года.

Общество реализует Объекты недвижимости по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

На выполнение функций технического заказчика заключены договоры с ПАО «Группа Компаний ПИК» договор №ПИК/9001 от 13.03.2017г. и АО «ТЗ-РЕГИОН» договор №9090 от 01.10.2018г. Прием-передача затрат от технического заказчика застройщику осуществляется ежемесячно.

Для реализации Объектов недвижимости Общество (Принципал) заключил с ПАО «Группа Компаний ПИК» (Агент) агентский договор №Урал/ГК-17 от 21.12.2017г. По условиям договора Агент от своего имени либо от имени Общества обязуется за вознаграждение совершать юридические и иные действия, направленные на реализацию Объектов недвижимости, права на которые принадлежат Обществу.

Финансирование строительства объекта осуществляется за счет средств дольщиков по договорам участия в долевом строительстве и собственных средств Застройщика.

По Договору купли-продажи №1 от 22.12.2017г. Обществом (Продавец ООО «Уралпластик») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10710 площадь 15 720кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 09.01.2018г.

По Договору купли-продажи №2 от 22.12.2017г. Обществом (Продавец ООО «Уралпластик») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10711 площадь 14 159кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 09.01.2018г.

Земельный участок, приобретенный в собственность для целей участия в инвестиционно-девелоперском проекте и возведения на нем объектов строительства с последующей их реализацией/передачей, с даты подписания акта приема-передачи такого земельного участка,

учитывается на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», а так же на забалансовом счете 021 «Земельные участки, здания, сооружения, списанные в расходы на строительство» до передачи земельного участка собственникам.

Стоимость приобретенных земельных участков в декабре 2017г., расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург в сумме 396 914 тыс.руб. отражены в стр.1260 «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2017г. и 31.12.2018г.

## Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

### 4.1. Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

Виды активов	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Основные средства, здания г.Москва, Высоковольтный проезд, вл.21	1150	-	-	52 485
Основные средства, сооружения г.Москва, Высоковольтный проезд, вл.21	1150	-	-	2 643
Основные средства, прочие	1150	6 640	-	-
<b>ИТОГО строка 1150 «Основные средства»</b>	<b>1150</b>	<b>6 640</b>	<b>-</b>	<b>55 128</b>

### 4.2. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Отложенные налоговые активы по убыткам	1180	2 228	3 183	2 932
Оценочное обязательство по отпускам	1180	15	4	5
<b>ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»</b>	<b>1180</b>	<b>2 243</b>	<b>3 187</b>	<b>2 937</b>

### 4.3. Расшифровка строки 1190 «Прочие внеоборотные активы»

Виды активов	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Право аренды на земельный участок по адресу: г.Москва, Высоковольтный проезд, д.21 кадастровый номер 77:02:00070001:105	1190	-	-	103 828
<b>ИТОГО строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»</b>	<b>1190</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103 828</b>

### 4.4. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Покупателей и заказчиков	12301	14 970	24 051	218
Авансы выданные	12302	5 033	774	1 845
Прочая дебиторская задолженность	12304	7 044	1 222	-
Отсрочка по оплате по договорам участия в долевом строительстве	12305	117 580	-	-
<b>ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»</b>	<b>1230</b>	<b>144 627</b>	<b>26 047</b>	<b>2 063</b>

### 4.5. Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы»

Вид активов	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Расходы будущих периодов	1260	-	-	2
НДС с авансов и предоплат	1260	-	-	23
Затраты по инвестиционным проектам	1260	932 355	446 619	-
НДС с затрат по инвестиционным проектам	1260	90 523	8 350	-
Авансы выданные на финансирование технического заказчика	1260	78 017	-	-
<b>ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»</b>	<b>1260</b>	<b>1 100 895</b>	<b>454 969</b>	<b>25</b>

В строке 1260 на 31.12.2017г. и на 31.12.2018г. в общей сумме затрат отражена стоимость земельных участков, приобретенных под новое строительство.

Объект	31.12.2018
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10710 площадь 15 720 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	223 347
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10711 площадь 14 159 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	173 567
<b>ИТОГО</b>	<b>396 914</b>

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте в 2018 году не было.

#### 4.6. Комментарии к разделу III «Капитал и резервы»

Уставный капитал Общества на отчетную дату составил 10 тыс.руб. С 13 августа 2018г. зарегистрированы два Участника Общества, в связи с продажей 1% доли АО «ПИК-Регион» на ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»:

- 1) АО «ПИК-Регион» 99% 9,9 тыс.руб.
- 2) ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» 1% 0,1 тыс.руб.

Чистые активы Общества на 31.12.2017г. составляли 32 655 тыс.руб., на 31.12.2018г. 40 252 тыс.руб. В 2018г. получена прибыль 7 597 тыс.руб., в 2017г. убыток 1 006 тыс.руб.

#### 4.7. Расшифровка строки 1450 «Долгосрочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
По договорам инвестирования		908	396 914	-
По договорам участия в долевом строительстве		1 717 440	-	-
<b>ИТОГО строка 1450 «Долгосрочные обязательства»</b>	<b>1510</b>	<b>1 718 348</b>	<b>396 914</b>	<b>-</b>

В строке баланса 14502 по состоянию на отчетную дату обязательства по договорам участия в долевом строительстве отражены с учетом предоставленной отсрочки платежа.

#### 4.8. Расшифровка строки 1510 «Заемные средства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Заемные средства по договорам займа, в том числе:		-	-	-
Основная сумма долга		-	-	147 540
Начисленные проценты		-	-	10 338
<b>ИТОГО строка 1510 «Заемные средства»</b>	<b>1510</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>157 878</b>

Заемщик	Займодавец	Номер договора	Дата	Дата окончания обязательств по договору	% ставка	Сумма договора (тыс.руб.)	Сумма выданная (тыс.руб.)	Сумма оплаченных % на отчетную дату (рубли)
ООО «ПИК-Урал»	АО "ПИК Регион"	б/н	24.06.2016	23.12.2017	13,5	150 000	147 540	10 338

#### 4.9. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	30 794	51 804	1 247
Задолженность перед персоналом организации	15202	-	-	-
Задолженность перед внебюджетными фондами	15203	19	16	15
Задолженность по налогам и сборам	15204	546	252	635
Авансы полученные	15205	-	117	149
Прочая кредиторская задолженность	15207	12	2 503	-
<b>ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»</b>	<b>1520</b>	<b>31 371</b>	<b>54 692</b>	<b>2 046</b>

Примечание: кредиторская задолженность по полученной оплате, частичной оплате в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр.1520 «Кредиторская задолженность» отражена с учетом НДС.



#### 4.10. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Резерв на оплату отпусков	1540	80	26	-
<b>ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»</b>	<b>1540</b>	<b>80</b>	<b>26</b>	<b>-</b>

### Комментарии к Отчету о финансовых результатах

#### 5.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	Строка	2018	2017
Выручка от сдачи в аренду нежилых помещений по адресу: г.Москва, Высоковольный проезд, д.21	2110	-	6 356
Выручка от сдачи в субаренду земельных участков и расположенных на них нежилых помещений: Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов, 11	2110	7 439	6 687
Вознаграждение агента	2110	102	25
<b>Итого строка 2110 «Выручка»</b>	<b>2110</b>	<b>7 541</b>	<b>13 068</b>

#### 5.2. Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	Строка	2018	2017
Себестоимость продаж	2120	-	8 877
<b>ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»</b>	<b>2120</b>	<b>-</b>	<b>8 877</b>

#### 5.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2018	2017
Вознаграждение агента	2210	-	814
Амортизация офиса продаж	2210	613	-
Благоустройство офиса продаж	2210	2 546	-
Текущий ремонт, техническое обслуживание офиса продаж	2210	1 942	-
<b>ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»</b>	<b>2210</b>	<b>5 101</b>	<b>814</b>

#### 5.4. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2018	2017
Аренда зданий и сооружений	2220	33	31
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обеспечением)	2220	31	20
Госпошлина	2220	-	46
Налог на имущество	2220	98	847
Заработная плата	2220	678	-
Страховые взносы	2220	203	-
Страхование от несчастных случаев на производстве	2220	8	-
Резерв на отпуск (не принимается в налоговом учете)	2220	99	-
Аудиторские услуги	2220	60	-
Прочие расходы	2220	25	10
<b>ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»</b>	<b>2220</b>	<b>1 235</b>	<b>953</b>

#### 5.5. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

Наименование показателя	Строка	2018	2017
Реализация основных средств, материалов, имущественных прав (здания и сооружения, право аренды земельного участка г.Москва, Высоковольный вл.21)	2340	-	201 560
<b>ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»</b>	<b>2340</b>	<b>-</b>	<b>201 560</b>

## 5.6. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2018	2017
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	73	35
Штрафы, пени, неустойки	2350	2	1
Расходы, связанные с выбытием основных средств, материалов, имущественных прав	2350	-	188 257
Резерв по сомнительным долгам	2350	36	
Прочие расходы	2350	3	
<b>ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»</b>		<b>114</b>	<b>188 293</b>

В 2018 году получена прибыль в сумме 7 597 тыс.руб. по сравнению с 2017г. когда был получен убыток в сумме 1 006 тыс.руб.

### 6. Налоговая задолженность

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

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2018 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 18%;

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества по налогам в бюджет составляет 546 тыс.руб., в том числе:

- налог на прибыль 102 тыс.руб.;
- налог на имущество 48 тыс.руб.;
- земельный налог 396 тыс.руб.

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества перед государственными внебюджетными фондами составила 19 тыс. рублей.

### 7. Отчет о движении денежных средств Форма №4

Остаток денежных средств Общества на начало и на конец отчетного периода по данным, указанным в строке 1250 бухгалтерского баланса соответствуют остаткам денежных средств, отраженных по строкам 4450, 4500 «Отчета о движении денежных средств».

НДФЛ отражен в стр.4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников».

### 8. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, событий, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, не зарегистрировано.

Дивиденды за отчетный год не начислялись и не выплачивались.

### 9. Информация об экологической деятельности

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

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

## 10. Условные факты хозяйственной деятельности

Разногласий с налоговыми органами Общество *не имеет*.

Общество *не имеет* выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

## 11. Планы будущей деятельности.

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

Изменения основной деятельности Общество *не планирует*.

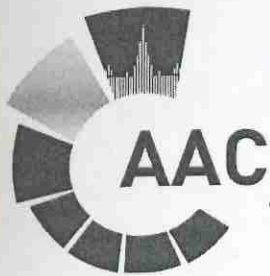
Общество *не планирует* в ближайшем будущем прекращать свою деятельность.

Генеральный директор

18 Марта 2019г.



С.Е. Власов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

(ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813, КПП 772901001)

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21, корпус 4.

т: +7 (495) 734-22-22, ф: +7 (495) 734-04-22, [www.auditor-sro.org](http://www.auditor-sro.org), [info@auditor-sro.org](mailto:info@auditor-sro.org)



**ВЫПИСКА**

**из реестра аудиторов и аудиторских организаций  
Саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциации «Содружество»**

«15» января 2019 г.

№ 39-Ю/19

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) выдана по заявлению ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг" в том, что аудиторская организация

**Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"**

*полное наименование аудиторской организации*

регион г. Москва, имеющая основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027739541664, является членом СРО ААС и **включена** в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 30 марта 2012 г. за основным регистрационным номером:

1	1	2	0	6	0	0	7	6	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*(основной регистрационный номер записи)*



Президент СРО ААС

*(Handwritten signature)*  
*(подпись)*

А.Д. Шерemet



Генеральный директор  
ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"  
*(Handwritten signature)* Агаркова Ю.А.





Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 36 лист 08

Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

  
Агаркова Ю.А.