

ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8.

+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 1147610003661 местонахождение: дом 17Б, пом.ХІІ, ком.60Е, улица Бутлерова г. Москва, 117342), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2017 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 2017 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 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 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 аудируемым лицом, доводя до его 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 «АудитОценкаКонсалтинг» *М. А. Агаркова* Ю. А. Агаркова



Аудиторская организация:  
ООО «АудитОценкаКонсалтинг»,  
ОГРН 1027739541664,  
11116, Москва, ул. Авиамоторная, д.6, стр. 8,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
ОРНЗ 1106007662

«16» марта 2018 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2017 г.

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Урал»</u>		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</u>		по ОКПО	31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>		ИНН	33469679		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	7610105896		
Местонахождение (адрес)		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
<u>117342, Москва г, Бутлерова ул, дом № 17Б, Помещение XII, ком. 86</u>		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	-	-	-
	Основные средства	1150	-	55 128	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 187	2 937	155
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	103 828	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 187</b>	<b>161 893</b>	<b>155</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	23	-
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	23	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	29 122	22
	Дебиторская задолженность	1230	26 047	2 063	73
	в том числе:				
	Покупателей и заказчиков, краткосрочная	12301	24 051	218	-
	Авансы выданные, краткосрочные	12302	774	1 845	-
	Авансы выданные по инвестиционным договорам, краткосрочные	12303	-	-	-
	Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная	12304	1 222	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	84	485	17
	Прочие оборотные активы	1260	454 969	25	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>481 100</b>	<b>31 718</b>	<b>112</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>484 287</b>	<b>193 611</b>	<b>267</b>



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Урал» по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества по ОКВЭД  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2017
33469679		
7610105896		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	13 068	3 041
	Себестоимость продаж	2120	(8 877)	(5 489)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 191	(2 448)
	Коммерческие расходы	2210	(814)	-
	Управленческие расходы	2220	(953)	(996)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 424	(3 444)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(16 947)	(10 444)
	Прочие доходы	2340	201 560	45 400
	Прочие расходы	2350	(188 293)	(21)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 256)	31 491
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1)	9 075
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	250	2 782
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 006)	34 273

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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	(1 006)	34 273
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

23 марта 2018 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2017
33469679		
7610105896		
12300	16	
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Урал» Форма по ОКУД  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год)  
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества по ОКВЭД  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКФС / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

**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 2015 г.	3100	10	-	-	-	(622)	(612)
<u>За 2016 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	34 273	34 273
В том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	34 273
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 реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-

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 2016 г.	3200	10	-	-	-	33 651	33 661
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 006)	(1 006)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 006)	(1 006)
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 2017 г.	3300	10	-	-	-	32 645	32 655

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
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	-	-	-
<b>до корректировок</b>				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Урал»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической  
деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

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	2017
33469679		
7610105896		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	8 970	48 382
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8 970	2 982
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	-	-
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
	4117	-	-
прочие поступления	4119	-	45 400
Платежи - всего	4120	(19 990)	(33 056)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 908)	(3 026)
в связи с оплатой труда работников	4122	(607)	(265)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(89)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	-	-
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	-	-
	4127	-	-
	4128	-	-
прочие платежи	4129	(14 475)	(29 676)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(38 406)	-
на расчеты с внебюджетными фондами	41292	(187)	(67)
НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчикам, платежей в бюджет или возмещение из него	41293	25 642	(29 116)
на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам	41294	(1 489)	-
прочие платежи	41295	(35)	(493)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 020)	15 326
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	185 443	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(161 788)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(161 788)
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	185 443	(161 788)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	33 550	147 540
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	33 550	147 540
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)	(660)
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	-	(660)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(174 824)	146 880
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(401)	418
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	485	17
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	84	435
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

23 марта 2018 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ПИК-Урал» за 2017 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 «РИТЕЙЛ 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. Основным видом производственной деятельности Общества является*

Инвестиционная деятельность

*1.8. Сведения о персонале*

Среднегодовая численность работающих за 2017 год составляет 1 человек  
ФОТ за 2017 год всего – 600 тыс.руб., налоги от ФОТ –187 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	Публичное акционерное общество «ПИК-Регион»	Участник Общества 100%	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	Власов Сергей Евгеньевич	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние физическим лицом
3	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	<i>лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>	
4	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Развитие территорий»	<i>лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>	

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 31.12.2017г		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2016г	
		Актив баланса	Пассив баланса	Актив баланса	Пассив баланса
1.	АО «ПИК-Регион»	-	-	-	157 878
1.1.	Договор займа б/н от 24.06.2016г.	-	-	-	157 878
2.	ООО «ПИК-РТ»	-	1 680	-	720
2.1.	Агентский договор б/н от 01.07.2016г.	-	1 680	-	720
3.	ПАО «Группа Компаний ПИК»	20 153	50 117	-	-
3.1.	Договор № б/н от 01.09.2017 ДКП зданий на ЗУ№2 Высоковольный	19 018	-	-	-
3.2.	Договор № Д426008/17 от 10.10.2017 Агентский договор	1 135	-	-	-
3.3.	Договор № ПИК/9001 от 13.03.2017 на выполнение функций технического заказчика г. Екатеринбург, пр-т Космонавтов	-	50 117	-	-

## **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 2017 года действует учетная политика, утвержденная Приказом № 4/УП-2017 от 30.12.2016г. «Учетная политика для целей бухгалтерского учета и учетная политика для целей налогового учета».

#### **3.1. Организация учетной работы.**

В соответствии со ст.7 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель Организации, ведение бухгалтерского учета осуществляет главный бухгалтер Организации.

Бухгалтерский учет осуществляется силами бухгалтерии Организации во главе с главным бухгалтером.

#### **3.2. Рабочий план счетов.**

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

Рабочий План счетов бухгалтерского учета содержит синтетические и основные аналитические счета бухгалтерского учета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в Организации. В случае необходимости введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в настоящей Учетной политике, данные аналитические счета вводятся по мере необходимости без внесения установленным порядком изменений в настоящую Учетную политику.

#### **3.3. Формы первичных учетных документов.**

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. Формы регистров 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. Организация документооборота.**

В целях обеспечения необходимого качества ведения бухгалтерского учета Организация ведет документооборот в соответствии с графиком, утвержденным руководителем. График

документооборота, применяемый в Организации, приведен в Приложении № 4 к настоящей Учетной политике.

Работники Организации создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с графиком документооборота.

### **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. Бухгалтерская отчетность.**

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» отчетными периодами для бухгалтерской (финансовой) отчетности являются:

- для годовой отчетности – календарный год – с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Организации;
- для промежуточной отчетности – период с 1 января по отчетную дату периода, за который она составляется, включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Организации.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а также приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения учредителям (участникам) Общества.

Состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности устанавливается федеральными стандартами.

Организация представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в орган государственной статистики по месту государственной регистрации Организации, в налоговый орган по месту своего нахождения, а также всем заинтересованным пользователям.

В соответствии с п.25 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998г. №34н, Организация ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в рублях и копейках.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации 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.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

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 отчете о финансовых результатах доходы от уступки права требования, реализации ценных бумаг, предъявления векселей к оплате и курсовых разниц отражаются за вычетом расходов.

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

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

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

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

### **3.8. Порядок определения существенности ошибки.**

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, утвержденному Приказом Минфина РФ от 28.06.2010г № 63н.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период больше уровня существенности.

Установить уровень существенности для ошибок, повлиявших на искажение данных в Отчете о финансовых результатах, **более 5 процентов** от наибольшего из следующих показателей Отчета о финансовых результатах: «Выручка», «Прочие доходы», «Прочие расходы».

Установить уровень существенности для ошибок, повлиявших на искажение данных в Бухгалтерском балансе, **более 2 процентов** от валюты баланса.

### **3.9. Денежные эквиваленты.**

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

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

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.**

Организация проводит инвентаризации в случаях установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Организации.

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, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000руб. за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности данных активов в эксплуатации их учет ведется на отдельном забалансовом счете 014 «Списанные со счета 10 активы сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью не более 40 000 рублей».

Переоценка объектов основных средств Организации не производится.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, при их принятии к бухгалтерскому учету, исходя из Постановления Правительства РФ от 01.01.2002г № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», а также с учетом следующих факторов:

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

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования.

### **3.12. Учет материально-производственных запасов.**

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

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

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

Материалы, товары и готовая продукция (далее МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

#### **Учет материалов.**

Учет материалов ведется на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости. Материалы являются частью материально-производственных запасов, используемых в качестве сырья при производстве продукции, приобретенных для продажи (выполнения работ, оказания услуг), используемых для управленческих нужд Организации. Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счет 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» в Организации не применяются.

### **3.13. Учет расходов.**

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

Расходы Организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Организации 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 также относятся налоги и сборы: налог на имущество, транспортный налог, земельный налог, компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду и прочие сборы.

В бухгалтерском учете расходы группируются по направлениям:

- основное производство;
- вспомогательное производство;
- обслуживающие производства и хозяйства;
- общепроизводственные расходы;
- общехозяйственные расходы;

- коммерческие расходы (расходы на продажу).

В зависимости от способа отнесения и распределения (по способу включения в себестоимость) расходы подразделяются на прямые и косвенные.

Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции. Базой для распределения косвенных расходов между основным, вспомогательным и обслуживающим производствами являются прямые расходы.

#### **Учет общехозяйственных расходов.**

К общехозяйственным относятся расходы для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. Учет общехозяйственных расходов ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

На счете 26 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;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце месяца в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

#### **3.14. Учет доходов.**

Учет доходов Организации производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденному Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г. № 32н (далее ПБУ 9/99).

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

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

#### **3.15. 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.

### **3.16. Учет расходов по заемным средств**

Учет кредитов и займов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденному Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г № 107н (далее - ПБУ 15/2008).

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам;
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств.

### **3.17. 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.

**3.18.** Оценочное обязательство на оплату отпусков создается.

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

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

### **3.21. Учет налога на прибыль.**

В целях отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на прибыль, сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, предприятие ведет обособленный учет возникающих разниц.

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.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль в Отчете о финансовых результатах на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

При составлении финансовой отчетности в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

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

По Договору купли-продажи движимого и недвижимого имущества №КПН-1/16 от 14.06.2016г. с АО «Электросетьсервис ЕНЭС» были приобретены здания, сооружения, расположенные на земельном участке: г.Москва, Высоковольтный проезд, д.21. Право собственности на здания и сооружения было оформлено в собственность 15.11.2016г. Одновременно с правом собственности на имущество перешло право аренды на земельный участок по договору долгосрочной аренды от 27.04.2005г. №М-02-024508. По Договору купли-продажи №б/н от 01.09.2017г. движимое и недвижимое имущество, расположенное на земельном участке: г.Москва, Высоковольтный проезд, д.21 реализовано ПАО «Группа Компаний ПИК» с переходом права аренды на земельный участок одновременно с переходом права собственности на имущество. Переход права собственности с ООО «ПИК-Урал» на ПАО «Группа Компаний ПИК» зарегистрировано 01.11.2017г.

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).

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).

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» «Затраты по инвестиционным проектам».

## Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

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

Виды активов	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
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	-	-	-
<b>ИТОГО строка 1150 «Основные средства»</b>	<b>1150</b>	<b>-</b>	<b>55 128</b>	<b>-</b>

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

Виды активов	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Отложенные налоговые активы по убыткам	1180	3 183	2 932	155
Оценочное обязательство по отпускам	1180	4	5	-
<b>ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»</b>	<b>1180</b>	<b>3 187</b>	<b>2 937</b>	<b>155</b>

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

Виды активов	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
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>103 828</b>	<b>-</b>

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

Вид задолженности	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Покупателей и заказчиков	12301	24 051	218	-
Авансы выданные	12302	774	1 845	73
Прочая дебиторская задолженность	12304	1 222	-	-
<b>ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»</b>	<b>1230</b>	<b>26 047</b>	<b>2 063</b>	<b>73</b>

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

Вид активов	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Расходы будущих периодов	1260	-	2	-
НДС с авансов и предоплат	1260	-	23	-
Затраты по инвестиционным проектам	1260	446 619	-	-
НДС с затрат по инвестиционным проектам	1260	8 350	-	-
<b>ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»</b>	<b>1260</b>	<b>454 969</b>	<b>25</b>	<b>-</b>

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

Объект	31.12.2017
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10710 площадь 15 720кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	223 347
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10711 площадь 14 159кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	173 567
<b>ИТОГО</b>	<b>396 914</b>

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.

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте в 2017 году не было.

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

Уставный капитал Общества на отчетную дату составил 10 тыс.руб.

Чистые активы Общества на 31.12.2016г. составляли 33 661тыс.руб., на 31.12.2017г. чистые активы тыс.руб. В 2016г. получена прибыль в сумме 34 273 тыс.руб. в связи с получением безвозмездной финансовой помощи от единственного участника Общества.

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

Вид обязательств	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Заемные средства по договорам займа, в том числе:		-		
Основная сумма долга		-	147 540	610
Начисленные проценты		-	10 338	63
<b>ИТОГО строка 1510 «Заемные средства»</b>	<b>1510</b>	<b>-</b>	<b>157 878</b>	<b>673</b>

Заемщик	Займодавец	Номер договора	Дата договора	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

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

Вид обязательств	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	51 804	1 247	206
Задолженность перед персоналом организации	15202	-	-	-
Задолженность перед внебюджетными фондами	15203	16	15	-
Задолженность по налогам и сборам	15204	252	635	-
Авансы полученные	15205	117	149	-
Прочая кредиторская задолженность	15207	2 503		
<b>ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»</b>	<b>1520</b>	<b>54 692</b>	<b>2 046</b>	<b>206</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.

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

Вид обязательств	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Резерв на оплату отпусков	1540	26	26	-
<b>ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»</b>	<b>1540</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>-</b>

## Комментарии к Отчету о финансовых результатах

### 5.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	Строка	2017	2016
Выручка от сдачи в аренду нежилых помещений по адресу: г.Москва, Высоковольный проезд, д.21	2110	13 068	3 041
<b>Итого строка 2110 «Выручка»</b>	<b>2110</b>	<b>13 068</b>	<b>3 041</b>

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

Наименование показателя	Строка	2017	2016
Себестоимость продаж	2120	8 877	5 489
<b>ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»</b>	<b>2120</b>	<b>8 877</b>	<b>5 489</b>

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

Наименование показателя	Строка	2017	2016
Вознаграждение агента	2210	814	-
<b>ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»</b>	<b>2210</b>	<b>814</b>	<b>-</b>

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

Наименование показателя	Строка	2017	2016
Аренда зданий и сооружений	2220	31	45
Услуги нотариуса	2220	-	15
Вознаграждение Управляющего	2220	-	25
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обеспечением)	2220	20	19
Госпошлина	2220	46	222
Налог на имущество	2220	847	670
Прочие расходы	2220	10	-
<b>ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»</b>	<b>2220</b>	<b>953</b>	<b>996</b>

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

Наименование показателя	Строка	2017	2016
Безвозмездная финансовая помощь участника Общества (Компания СПАРАГА ЛИМИТЕД)	2340	-	45 400
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>201 560</b>	<b>45 400</b>

### 5.6. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2016	2015
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	35	20
Штрафы, пени, неустойки	2350	1	1
Расходы, связанные с выбытием основных средств, материалов, имущественных прав	2350	188 257	-
<b>ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»</b>		<b>188 293</b>	<b>21</b>

В 2017г. получен убыток в сумме 1 006 тыс.руб. по сравнению с 2016 годом, когда была получена прибыль в сумме 34 273 тыс.руб. за счет безвозмездной финансовой помощи участника Общества.

#### 6. Налоговая задолженность

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

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2017 году, составили:

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

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества по налогам в бюджет составляет 252тыс.руб., в том числе:

-НДС 252 тыс.руб.

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества перед государственными внебюджетными фондами составила 16 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».

#### Расшифровка строки 4119 «Прочие поступления»

Наименование показателя	31.12.2017	31.12.2016
Безвозмездная финансовая помощь участника Общества (Компания СПАРАГА ЛИМИТЕД)	0	45 400
Итого стр.4119 "Прочие поступления"	-	45 400

#### 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 2017 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих 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.

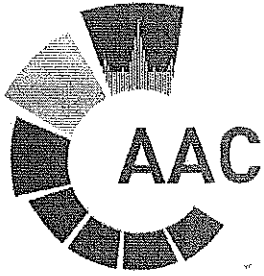
Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор

23 Марта 2018г.



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 2018 г.

№ 68-Ю/18

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

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

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



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 3 лист\_\_  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



*Агаркова Ю.А.*  
Агаркова Ю.А.