

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

Участникам общества с ограниченной ответственностью «ТИРОН»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2018 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «ТИРОН» (ООО «ТИРОН»), (ОГРН 1167746411799, ИНДЕКС 109004, город Москва, улица Станиславского д. 21, стр. 21), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «ТИРОН» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

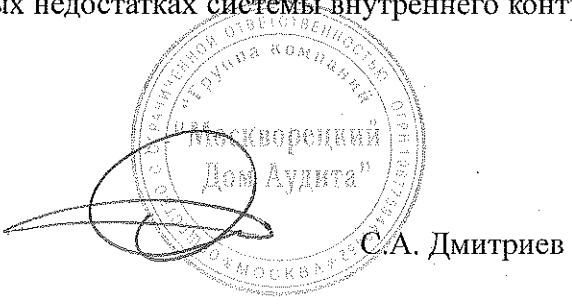
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»
(ООО «Группа компаний «МДА»),
ОГРН 1067759440462
115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17
член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторov» (Ассоциация),
ОРНЗ 11603072801

«23» марта 2018 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "ТИРОН"	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	30254330		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	7709490911		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	23	
Местонахождение (адрес)		384		
109004, Москва г, Станиславского ул, дом № 21, строение 21				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
табл.4	Основные средства	1150	248 900	35 673	24 900
	в том числе:				
	Земельный участок	11501	172 876	32 141	24 900
	Основные средства	11502	76 024	3 532	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
табл.5	Отложенные налоговые активы	1180	102	16 113	14 331
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 406	168 324	-
	Итого по разделу I	1100	251 408	220 110	39 231
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
табл.6	Запасы	1210	788	4 254	80
	в том числе:				
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	4
табл.7	Дебиторская задолженность	1230	54 125	48 227	35
табл.8	в том числе:		378 969	3 824	-
	Покупателей и заказчиков, краткосрочная	12301	-	-	-
	Авансы выданные, краткосрочные	12302	1 300	-	-
	Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная	12303	52 886	3 527	-
	Расчеты по налогам и сборам	12304	15	16	-
	Расчеты по внебюджетным фондам	12305	-	84	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12306	-	-	-
	Расчеты с поставщиками	12307	324 769	197	-
	Прочие		-	-	-
табл.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 971 125	1 533 100	-
табл.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 877 756	1 564 216	20
табл.11	Прочие оборотные активы	1260	8 303 144	2 317 656	13 757
	в том числе:				
	Затраты на строительство		8 303 144	2 317 656	-
	Итого по разделу II	1200	23 585 907	5 471 277	13 892
	БАЛАНС	1600	23 837 315	5 691 387	53 123

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	179 920	179 920	24 900
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	318 144	(51 147)	14 174
	Итого по разделу III	1300	498 064	128 773	39 074
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	714	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
табл.13	Прочие обязательства	1450	11 527 666	-	-
	в том числе:				
	Расчеты по договорам соинвестирования	14501	5 321 745	-	-
	Расчеты по ДДУ	14502	6 205 921	-	-
	Итого по разделу IV	1400	11 528 380	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
табл.14	Кредиторская задолженность	1520	11 810 871	5 562 610	14 049
	в том числе:				
	Поставщиков и подрядчиков	15201	94 899	1 057 170	-
	Задолженность перед персоналом организации	15202	92	-	-
	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	52	-	-
	Задолженность по налогам и сборам	15204	44 664	10 803	-
	Авансы полученные	15205	-	-	-
	Авансы полученные по инвестиционным договорам	15206	-	4 121 745	-
	Прочая кредиторская задолженность	15207	247 812	367 250	-
	Расчеты по ДДУ	15208	11 423 352	5 642	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	4	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	11 810 871	5 562 614	14 049
	БАЛАНС	1700	23 837 315	5 691 387	53 123

Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

23 марта 2018 г.

5

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "ТИРОН"	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКПОФ / ОКФС	30254330		
	Собственность иностранных юридических лиц	по ОКЕИ	7709490911		
Единица измерения:	в тыс. рублей		71.12.2		
			12300	23	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
табл.15	Выручка	2110	2 746	197
табл.16	Себестоимость продаж	2120	(9 900)	(12 689)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(7 154)	(12 492)
	Коммерческие расходы	2210	(443 689)	(89 932)
табл.17	Управленческие расходы	2220	(2 599)	2 856
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(453 442)	(99 568)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	919 204	117 576
	Проценты к уплате	2330	(1 282)	-
табл.19	Прочие доходы	2340	4	290
табл.18	в том числе:			
	Прочие расходы	2350	(2 585)	(1 497)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	461 899	16 801
	Текущий налог на прибыль	2410	(75 796)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(141)	(21)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(714)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(16 010)	(3 381)
	Прочее	2460	(88)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	369 291	13 420

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	369 291	13 420
СПРАВОЧНО			
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

23 марта 2018 г.

7

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды		
0710003		
31	12	2017
30254330		
7709490911		
71.12.2		
12300	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью **Собственность иностранных лиц** / юридических лиц

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 2015 г.	3100	24 900	-	-	-	14 174	39 074
Увеличение капитала - всего:	3210	155 020	-	-	-	(65 321)	89 699
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	(65 321)	(65 321)
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	155 020	-	-	-	-	155 020

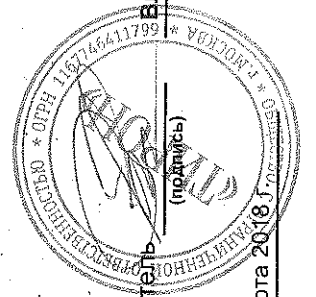
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	179 920	-	-	-	(51 147)	128 773
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	369 291	369 291
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	369 291	369 291
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	179 920	-	-	-	318 144	498 064

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.	
		На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2016 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3400	-	-
	3410	-	-
	3420	-	-
	3500	-	-
В том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3401	-	-
	3411	-	-
	3421	-	-
	3501	-	-
	3402	-	-
до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3412	-	-
	3422	-	-
	3502	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	498 064	128 773	39 074



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич
(расшифровка подписи)

23 марта 2018 г.

11

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ТИРОН"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
 Общества с ограниченной ответственностью Собственность иностранных юридических лиц
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2017
30254330		
7709490911		
71.12.2		
12300	23	
384		

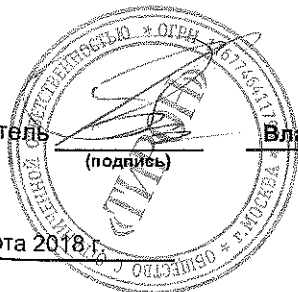
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	19 167 068	4 092 047
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 645	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	197
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	-	-
поступления инвестиционных взносов	4115	18 820 443	3 133 992
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	957 353
	4117	-	-
прочие поступления	4119	344 980	505
Платежи - всего	4120	(7 940 001)	(1 173 097)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(452 738)	(1 129 623)
в связи с оплатой труда работников	4122	(562)	(12)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 282)	-
налога на прибыль организаций	4124	(49 326)	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(46 203)	(10 073)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(5 871 794)	-
	4127	-	-
прочие платежи	4129	(1 518 096)	(33 389)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	11 227 067	2 918 950
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	39 896 148	114 446
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	39 371 650	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	524 498	114 446
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(42 809 675)	(1 533 100)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-

12

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	(42 809 675)	(1 533 100)
в том числе:			
предоставление займов другим лицам	42231	(42 809 675)	(1 533 100)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
приобретение долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим лицам	42232	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
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	(2 913 527)	(1 418 654)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 200 000	63 900
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 200 000	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, 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	-	63 900
Платежи - всего	4320	(1 200 000)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 200 000)	-
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	63 900
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	8 313 540	1 564 196
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 564 216	20
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	9 877 756	1 564 216
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Власов Сергей Евгеньевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 марта 2018 г.

14

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТИРОН»

ИНН/КПП 7709490911/770901001
109004, г. Москва, ул. Станиславского, д.21, стр.21

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Тирон»

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты организации:

1. Полное название: Общество с ограниченной ответственностью
«ТИРОН» (далее Общество) (правопреемник АО
«Тирон» с 25.04.2016г. в результате реорганизации
в форме преобразования)
2. Сокращенное название: ООО «ТИРОН»
3. ИНН: 7709490911
4. Дата регистрации: 22.09.2011г.
5. Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы №46 по г. Москве
6. Адрес места нахождения: 109004, г. Москва, Станиславского ул., д.21, стр.21

1.2. Численность персонала Общества: по состоянию на 31 декабря 2017г.

1 (один) человек

1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1167746411799

1.3. Основные виды деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В собственности Общества числятся земельные участки, общая площадь которых составляет **538 633** кв.м.:

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

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2017 год, утвержденной приказом №1/УП-2017 от 29.12.2016г., предусматривающей требования Федерального Закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008г. № 106н и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет 5%.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1. 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), Участникам долевого строительства.

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

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК). В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Организацией с учетом выполнения следующих критериев:

- у Организации имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Организации;

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

- по объектам строительства, где Организация является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Организация не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производятся на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт).

В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии технического паспорта БТИ;
- по объектам долевого строительства расчет производится на дату передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

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.

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

- расходы на ввод в эксплуатацию;
- расходы на эксплуатацию до заселения;
- затраты по сопровождению проектирования и строительства;
- проектно-изыскательные работы;
- оборудование надземной части корпуса;
- оборудование подземной части корпуса;
- СМР надземной части корпуса (без отделки);
- отделка квартир;
- СМР подземной части корпуса;

- вознаграждение заказчика;
- вознаграждение девелопера;
- расходы на оформление права собственности;
- прочие затраты на строительство.

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

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» или на счете 36.02 «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Расходы, которые относятся ко всей застройке и подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП - Площадка (далее «общеплощадочные расходы») не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах. В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

В зависимости от условий договора на выполнение функций заказчика, возможны следующие варианты приемки Организацией работ по строительству, осуществляемых Заказчиком или принятых Заказчиком у подрядчиков:

- ежемесячно, ежеквартально, иные периоды, определенные договором;
- после полного завершения работ по строительству отдельного объекта ИДП.

Принятые Организацией у Заказчика работы отражаются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке объектами (объект ИДП – площадка).

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.03 «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, вознаграждение риэлтора);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (плата за технические условия, проектно-изыскательные работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), ТУ и тех.

присоединение (водопровод), ТУ и тех. присоединение (канализация), ТУ и тех. присоединение (водосток), ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), ТУ и тех. присоединение (прочие сети));

- расходы на строительство (СМР благоустройство, СМР наружных инженерных сетей и сооружений, СМР надземной части корпуса (без отделки), СМР и оборудование по подготовке территории, СМР и оборудование (теплоснабжение), СМР и оборудование (электроснабжение), СМР и оборудование (водопровод), СМР и оборудование (канализация), СМР и оборудование (водосток), СМР и оборудование (газоснабжение), СМР и оборудование (прочие сети));
- расходы по обременению (компенсация городу, прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (вывод предприятий, переселение жителей, компенсационные выплаты собственникам, прочие расходы по освобождению территории).

После регистрации права собственности:

- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано право на жилищное/коммерческое строительство, то стоимость земельного участка на дату свидетельства списывается на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи»;
- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано, что земельный участок не предназначен для жилищного строительства, то его стоимость учитывается в составе основных средств.

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. В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта. Под общей площадью объекта ИДП понимается сумма площадей объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП.

При следующем распределении общеплощадочных расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Организацией корпуса.

Расходы на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП в жилой площади всех объектов ИДП в застройке. В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые расходы Организации по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые расходы Организации по встроенному объекту СКБ и косвенные расходы – расходы по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ). Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, то на разницу между суммой по бюджету на строительство объектов социально-культурного быта, в доле, приходящейся на сдаваемый объект ИДП, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на создание объектов социально-культурной инфраструктуры. При этом разница между суммой прямых и косвенных расходов по бюджету и фактически понесенными расходами может покрываться за счет остатка расходов по корпусу со

встроенным объектом СКБ, а при недостатке расходов по корпусу, за счет общеплощадочных расходов.

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

Далее накопленные расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения и гаражи. Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП. По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на соответствующие субсчета счета 36.02.XX «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости».

Расчет стоимости объектов недвижимости. Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36.02.XX «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости для жилых помещений и нежилых помещений, распределяется Организацией 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.

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

При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы, по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано». По объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации, фактические расходы списываются на счет 37.02.XX «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации».

Фактическая стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, списывается со счета 37.02.XX «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации» на счет 36.04.XX «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в следующем порядке:

- сумма расходов на создание жилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37.02.01 «Объекты недвижимости жилые, подлежащие передаче Администрации», а также сумма расходов на создание нежилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37.02.02 «Объекты недвижимости нежилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36.04.01 «Обременения в виде доли города в квартирах и нежилых помещениях»;
- сумма расходов на создание гаражей, отраженная на счете 37.02.03 «Объекты недвижимости - гаражи, подлежащие передаче Администрации», списывается на счет 36.04.02 «Обременения в виде доли города в гаражах».

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках комплексной застройки, аналитический учет на счете 36.04.XX ведется в разрезе площадки.

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках точечной застройки (строительства одного корпуса), аналитический учет на счете 36.04.XX ведется в разрезе данного корпуса. Сумма НДС с расходов на строительство объектов недвижимости, переданных Администрации, отражается по счету 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» на уровне объекта ИДП - Площадка.

Фактические расходы на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженные на счете 36.04.XX «Обременения в виде доли города в натуральном выражении», а также сумма оценочного обязательства по плановым расходам по данному объекту, относятся на увеличение стоимости объектов недвижимости Организации по проекту застройки пропорционально их площади. При этом:

- общая сумма фактических расходов на создание жилых и нежилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости жилых и нежилых объектов недвижимости Организации;
- сумма фактических расходов на создание гаражей (машино-мест), передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости гаражей (машино-мест) Организации.

После произведенного распределения расходов Организация переводит объекты недвижимости, предназначенные для продажи, передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства на счет учета 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». При формировании себестоимости объектов недвижимости прямые расходы Организации по объектам недвижимости с соответствующих субсчетов счета 36.03.XX «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» списываются непосредственно на каждый объект недвижимости, учтенный на соответствующих субсчетах к счету 37 «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 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи» на более раннюю из дат:

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

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

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

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам относится на субсчета 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» соответственно;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи», относятся также на счет 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи». НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам относится на субсчета 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости, а так же НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на субсчета 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету.

Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства. Если Организация привлекала к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 76.01.01 «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам», 76.01.02 «Расчеты с дольщиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Организации от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Организации.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Организации, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.08 «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01.09 «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Организации, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.08 «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02.09 «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

НДС с расходов по инвестиционной деятельности. НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС» на объект ИДП корпус или площадка. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных расходов между объектами ИДП.

Сумма НДС, накопленного на счете 19.05.01 по аналитике объект ИДП – корпус, подлежит распределению по видам недвижимости аналогично порядку распределения расходов на объекты ИДП по видам недвижимости. По итогам распределения НДС по видам недвижимости, сумма налога списывается со счета 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС» на соответствующие субсчета 19.05.02 «Суммы НДС по жилым помещениям», 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам».

НДС с суммы расходов, напрямую относимых на объекты ИДП и учитываемым на счете 36.02.XX «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», при поступлении расходов относится на субсчета 19.05.02, 19.05.03 и 19.05.04 и не подлежит дальнейшему распределению по видам объектов недвижимости.

Распределение НДС по объектам недвижимости производится аналогично распределению расходов по объекту ИДП на входящие в него объекты недвижимости. При этом НДС по жилой части объекта строительства включается в себестоимость объекта недвижимости и списывается со счета 19.05.02 «Суммы НДС по жилым помещениям» на счет 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

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

2.2. Основные средства

Отнесение объектов к основным средствам: К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс.руб., используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способны приносить экономические выгоды.

Первоначальная стоимость основных средств: Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по

первоначальной стоимости, которая формируется, как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС. В первоначальную стоимость основных средств, относящихся к инвестиционному активу, включаются проценты, начисленные до принятия объекта к бухгалтерскому учету, если данные заемные средства привлечены для приобретения (строительства) основного средства. Проценты, начисленные после принятия объекта основных средств к учету, отражаются как прочие расходы.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000,00 рублей.

Амортизация основных средств: Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, как произведение первоначальной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного в соответствии с действующим законодательством, в т.ч. на основании Постановления Правительства РФ №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 01.01.2002г.

Ремонт основных средств: Затраты на проведение всех видов ремонта включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Арендованное, сданное в субаренду Обществом имущество учитывается на забалансовых счетах 001 и 011. В случае отсутствия в договоре аренды или ином документе согласованной оценки имущества, такое имущество отражается в учете по стоимости равной сумме арендных платежей за весь предусмотренный договором срок аренды.

2.3. Вложения во внеоборотные активы (капитальные вложения)

К вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в строительство объектов основных средств, в приобретение земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком и/или инвестором.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается

отдельно стоящее здание, сооружение, либо очередь строительства с (при необходимости) прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

При приобретении объектов основных средств - оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

2.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

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

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье "Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов" бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье "Финансовые вложения" бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат на приобретение.

Ежегодно на 31 декабря отчетного года Общество проводит проверку финансовых вложений на обесценивание. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- 1) на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- 2) в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- 3) на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Для определения расчетной стоимости используется стоимость чистых активов.

2.5. Материально-производственные запасы

К материально-производственным запасам (далее - МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при производстве продукции, оказании услуг, выполнении работ, а также готовая продукция, предназначенная для продажи.

Основные средства и нематериальные активы стоимостью до 40 000 руб. за единицу без НДС независимо от срока их эксплуатации отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов.

Учет поступления МПЗ производится по фактической себестоимости с использованием счета 10 «Материалы». Учет МПЗ ведется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счета 16 «Отклонение в стоимости материально-производственных ценностей».

Учет МПЗ стоимостью менее 40 000 руб. и при сроке эксплуатации более года учитываются на счете МЦ.04 в разрезе сотрудников.

Резерв по снижению стоимости материальных ценностей создается в конце отчетного периода за счет финансовых результатов организации на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью, если последняя выше текущей рыночной стоимости. Резерв создается по каждой единице МПЗ, принятой в бухгалтерском учете.

Предприятие не образует библиотечный фонд. Книги и брошюры учитываются на счете 10 и списываются на счет 26 в момент передачи их в пользование.

При определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов, используемых при производстве (изготовлении) товаров (выполнении работ, оказании услуг) применяется метод оценки по средней себестоимости, исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.

2.6. Незавершенное производство

Незавершенное производство готовой продукции отсутствует.

2.7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Расходы будущих периодов, связанные с освоением новых производств, освоением земель и новых строительных площадок отражаются в составе капитальных затрат на строительство объекта.

2.8. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:

- по каждому договору с покупателями (заказчиками);
- по авансам полученным в разрезе каждого договора с покупателем (заказчиком).

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги;
- по авансам выданным.

Учет расчетов с персоналом ведется в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

2.9. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества формируется за счет прироста стоимости основных средств при их переоценке, вкладов в имущество участниками Общества.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых и отчетного периодов после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и пр.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

2.10. Кредиты и займы полученные

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленном в договоре.

Включение заемщиком дополнительных затрат, связанных с получением кредитов и займов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Дополнительные расходы по займам включаются одновременно в состав прочих расходов.

2.11. Доходы

При реализации товаров их оценка производится по методу средней себестоимости. Доходами от обычных видов деятельности Общества являются поступления, связанные с оказанием услуг.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) учитывается на счете 90 «Выручка» и определяется методом начисления (по отгрузке).

Датой признания дохода от реализации работ, услуг считается дата подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг.

Доход от предоставления имущества в аренду в бухгалтерском учете Общества признается ежемесячно в сумме арендной платы, установленной договором аренды и приходящейся на истекший месяц (п.6.1, абз. 1 п. 15 ПБУ 9/99).

Прочими доходами являются доходы с продажи активов, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием дебиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.12. Расходы

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг. К ним относятся:

- расходы на заработную плату с начислениями;
- расходы на работы и услуги по договорам;
- расходы на командировки;
- материальные расходы;
- расходы на услуги связи, связанные с исполнением договоров;
- амортизация объектов основных средств и нематериальных активов;
- иные расходы.

К расходам на управление относятся:

- расходы на заработную плату административно-управленческого персонала (АУП) с начислениями;
- амортизация ОС и НМА, закрепленных за АУП;
- расходы на работы и услуги сторонних организаций, в том числе на оплату информационных, консультационных, юридических и аудиторских услуг;
- расходы на командировки АУП;
- канцелярские расходы;

- расходы на услуги связи;
- почтовые расходы;
- расходы на аренду;
- расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового автотранспорта;
- расходы на ремонт основных средств;
- расходы на повышение квалификации;
- иные расходы, не отнесенные к основным.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

Себестоимость продаж в отчете о финансовых результатах определяется по площади, сдаваемой в аренду.

Себестоимость = Сумма расходов на земельный налог * площадь, сдаваемую в аренду / площадь земельного участка.

2.13. Расчеты по налогу на прибыль

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению в последующие отчетные периоды.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде. А налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах. В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит к увеличению налога на прибыль, образуются постоянные налоговые активы и обязательства.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

2.14. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации и действующий в день совершения операции, если иное не предусмотрено условиями Договора.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

2.15. Инвентаризация имущества и обязательств

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

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца. В котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовом бухгалтерском отчете.

2.16. Учет оценочных резервов.

Общие положения. Учет оценочных значений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Изменение оценочных значений» ПБУ 21/2008, утвержденному Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г № 106н (далее - ПБУ 21/2008).

Оценочным значением является величина резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и других и иных амортизируемых активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и т.д.

На основании п.4 ПБУ 21/2008 изменение оценочного значения подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Организации (перспективно):

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

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

Резерв по сомнительным долгам. Организация создает резерв по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв формируется ежеквартально в процентах по срокам возникновения.

Срок возникновения сомнительного долга	Процент отчислений в резерв от суммы сомнительного долга
Более 90 календарных дней	100
От 45 до 90 календарных дней (включительно)	50
Менее 45 календарных дней	0

Формирование резерва по сомнительным долгам отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 63 «Резервы по сомнительным долгам». При списании не востребовавшихся долгов, ранее признанных Организацией сомнительными, записи производятся по дебету счета 63 в корреспонденции с соответствующими счетами учетов расчетов с разными дебиторами и кредиторами. При погашении контрагентом дебиторской задолженности перед Организацией, резерв восстанавливается в сумме оплаты с учетом коэффициента или процента, который применялся при создании резерва. Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Организации, в состав прочих доходов или расходов.

Резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей. Организация создает резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась. Резерв создается в конце года за счет финансовых результатов организации по каждой единице материально-производственных запасов (далее МПЗ).

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью. Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится Организацией на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Организация использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика. При расчете принимается во внимание: изменение

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

Порог существенности изменения стоимости МПЗ при котором Организация формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет 10 %.

Формирование резерва под снижение стоимости МПЗ отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей». В следующем отчетном периоде по мере списания материальных ценностей, по которым образован резерв, зарезервированная сумма восстанавливается по дебету счета 14 и кредиту счета 91.

Резервы предстоящих расходов. В целях равномерного учета расходов на оплату отпусков работников Общество создает резерв предстоящих расходов на указанные цели. Величина отчислений в резерв определяется исходя из ожидаемых расходов на выплату отпускных с учетом положений разд. III ПБУ 8/2010. Произведенные отчисления отражаются по кредиту счета 96 (по соответствующему субсчету) в корреспонденции с дебетом счета, на котором учтены суммы выплат, с которых рассчитаны отчисления в резерв. Списание резерва производится по мере начисления отпускных и страховых взносов.

$$\text{ОценОбяз} = \text{Сумм СрЗар} * \text{Дн} * (1 + \text{СтВз} / 100\%)$$

где *ОценОбяз* – величина оценочного обязательства организации на последнее число месяца;

СрЗар – средний дневной заработок работника, исчисленный по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

Дн – количество календарных дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

СтВз – суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды, применяемая к выплатам работнику в процентах на дату определения оценочного обязательства.

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

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существование снижения стоимости финансовых вложений, Организация создает резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 10 %.

Учет резерва под обесценение финансовых вложений ведется на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется повышение их рыночной стоимости, то сумма ранее созданного резерва корректируется.

2.17. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу отсутствует.

3. Основные финансовые показатели

3.1. Основные показатели деятельности

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

(тыс.руб.) Таблица 1

Наименование показателей	Код	Предшествующий год, тыс.руб.	Отчетный год, тыс.руб.	Изменение показателей
				тыс.руб. (гр.4 – гр.3)
1	2	3	4	5
Доходы, расходы, прибыль				
1. Выручка от продаж	2110	197	2 746	x
2. Расходы по продажам всего				
3. Себестоимость	2120	(12 689)	(9 900)	2 789
4. Коммерческие расходы	2210	(89 932)	(442 689)	(352 757)
5. Управленческие расходы	2220	2 856	(2 599)	(5 455)
6. Валовая прибыль (п.1 – п.3)	2100	(12 492)	(7 154)	(5 338)
7. Прибыль от продаж (п.6 – п.4 – п.5)	2200	(99 568)	(453 442)	353 874
8. Проценты к получению	2320	117 576	919 204	801 628
9. Проценты к уплате	2330	0	0	
10. Прочие доходы	2340	290	4	x
в том числе:				
Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке	23401	0	0	
Финансовая безвозмездная помощь учредителей	23403	0	0	
11. Прочие расходы	2350	(1 497)	(2 585)	x
в том числе:				
Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке	23501	0	0	
Расходы на услуги банков	23502	0	(1 885)	(1 885)
Благотворительная, спонсорская помощь	23503	(1 000)	0	1 000
Штрафы, пени, неустойки к уплате	23503	0	(450)	(450)
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	23504	(309)	0	309
Налоги и сборы	23505	0	0	0
Прочие расходы	23506	(188)	(250)	(63)
12. Прибыль до налогообложения	2300	16 801	461 899	x
13. Чистая прибыль	2400	13 420	369 291	355 871
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(3 381)	(16 010)	12 629
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	0	0	0
Постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(21)	(141)	(120)

3.2. Показатели структуры бухгалтерского баланса

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

(тыс.руб.) Таблица 2

Наименование показателей	Код ф.№1	На начало отчетного года, тыс.руб.	На конец отчетного года, тыс.руб.	Изменение показателей
				тыс.руб. (гр.4 – гр.3)
1	2	3	4	5
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Основные средства	1150	35 673	248 900	213 227
в том числе:				
Основные средства в организации	11501	3 532	76 024	72 492
Земельные участки	11502	32 141	172 876	140 735
Финансовые вложения	1170	-	-	х
Отложенные налоговые активы	1180	16 113	102	(16 011)
Прочие оборотные активы	1190	168 324	2 406	(165 918)
Итого по разделу I	1100	220 110	251 408	31 298
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	4 254	788	(4 254)
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12101	-	-	
Товары на складах	12102	4 254	788	(4 254)
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	48 227	54 125	5 898
Дебиторская задолженность	1230	3 824	378 969	375 145
Расчеты прочими дебиторами	12301	3 724	378 954	375 230
Расчеты по налогам и сборам	12302	100	15	(85)
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 533 100	4 971 125	х
Договор займа Тирон-БРУК б/н от 28.12.2016г.	12401	170 000	75 000	(95 000)
Договор займа Тирон-Мортон РСО б/н от 23.12.2016г.	12402	200 000	100 000	(100 000)
Договор займа Тирон-Мортон РСО б/н от 13.12.2017г.	12403		616 000	616 000
Договор займа Тирон-Ривьера б/н от 09.2.2016г.	12404	1 163 100	660 000	(503 100)
Договор займа Тирон-ПИУ-Регион б/н от 09.2.2016г.	12405	0	3 495 000	3 495 000
Договор займа Свиблов Владислав Владимирович от 24.10.2017г.	12406	0	25 125	25 125
Денежные средства	1250	1 564 216	9 877 756	8 313 540
Прочие оборотные активы	1260	2 317 656	8 303 144	5 985 488
Затраты на строительство объектов	12601	2 152 358	7 361 486	5 209 128
НДС по затратам на строительство объектов основных средств	12602	126 410	840 190	713 780
Расходы на земельный налог		39 206	68 533	29 327
Прочее		682	32 935	32 253

Пассив				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	179 920	179 920	x
Добавочный капитал	1350	-	-	
Резервный капитал	1360	-	-	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(51 147)	318 144	369 291
Итого по разделу III	1300	128 773	498 064	369 291
IV. Долгосрочные обязательства				
Прочие обязательства	1450	-	11 527 666	x
<i>Расчеты по договорам соинвестирования</i>	<i>14501</i>	-	<i>5 321 745</i>	<i>5 321 745</i>
<i>Расчеты по ДДУ</i>	<i>14502</i>	-	<i>6 205 921</i>	<i>6 205 921</i>
Заемные средства	1410	-	-	x
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	714	x
Итого по разделу IV		0	11 528 380	x
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства в том числе:	1510	-	-	x
<i>Краткосрочные займы</i>	<i>15101</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Кредиторская задолженность	1520	5 562 610	11 810 871	6 248 261
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</i>	<i>15201</i>	<i>1 057 170</i>	<i>94 899</i>	<i>(962 271)</i>
<i>Расчеты по налогам и сборам</i>	<i>15202</i>	<i>10 803</i>	<i>44 716</i>	<i>33 913</i>
<i>Расчеты по инвестиционным договорам</i>	<i>15206</i>	<i>4 121 745</i>	<i>0</i>	<i>(4 121 745)</i>
<i>Прочая кредиторская задолженность</i>	<i>15207</i>	<i>367 250</i>	<i>247 812</i>	<i>(119 438)</i>
<i>Расчеты по ДДУ</i>	<i>15208</i>	<i>5 642</i>	<i>11 423 352</i>	<i>11 417 710</i>
Оценочные обязательства	1540	4	0	x
Итого по разделу V	1500	5 562 614	11 810 871	6 248 257
Баланс	1700	5 691 387	23 837 315	18 145 928

(тыс.руб.) Таблица 3

Наименование показателей	Порядок расчета (стр.- строки баланса)	На начало отчетного года	На конец отчетного года
1	2	3	4
1. Чистые активы	стр. (1700 – зад.участников по взносам в УК) – 1400 – 1500)	128 773	498 064
2. Коэффициент абсолютной ликвидности	стр. (1240 + 1250) / 1600	0,54	0,62
3. Коэффициент текущей ликвидности	стр. 1200 / 1600	0,96	0,99

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (статья 1150 баланса)

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

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Изменения стоимости основных средств приведено в Таблице 4.

(тыс.руб.) Таблица 4

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс.руб.	На конец отчетного периода, тыс.руб.	Изменение показателей
1	2	3	4
1. Стоимость основных средств, всего в том числе за счет:	35 673	248 900	213 227
1.1 Приобретение земельных участков	32 141	172 876	140 735
1.3 Здания и сооружения	3 532	76 024	72 492

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

Земельный налог в 2017 году составил 68 533 тыс. руб.

В составе «Прочих внеоборотных активов» на начало отчетного периода учтены расходы на создание офиса продаж в сумме 46 969,11 тыс. руб., который введен в эксплуатацию 15 февраля 2017 года.

4.2. Отложенные налоговые активы (статья 1180 баланса)

(тыс.руб.) Таблица 5

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс.руб.	На конец отчетного периода, тыс.руб.	Изменение показателей
1	2	3	4
Отложенные налоговые активы	16 113	102	(16 011)
- отложенные налоговые активы по убыткам	16 113	102	(16 011)

В 2016 году ПАО «Группа Компаний ПИК» было принято Решение о присоединении к ООО «ТИОРН» ООО «Арма» (Решение б/н от 06.06.2016г.) и ООО «Интекс Трэйд» (Решение б/н от 06.06.2016г.) путем слияния

20.09.2016г. дата слияния с ООО «Интекс Трэйд», 22.09.2016г. - слияние с ООО «Арма».

В результате реорганизации ОНА ООО «Тирон» увеличились на 4 272 тыс.руб., из них 3 882 тыс.руб – ОНА ООО «Интекс Трэйд», 389 тыс.руб. – ОНА ООО «Арма» на основании Передаточных актов от 06.06.2016г.

В 2017 году убытки прошлых периодов были использованы Обществом для уменьшения базы по налогу на прибыль за текущий отчетный (налоговый) период. В связи с этим ОНА по убыткам от основной деятельности были полностью списаны и составили 16 111 тыс.руб.

ОНА в размере 102 тыс.руб. были образованы в связи с разницей в подходах к отражению ОС и операций с ними в бухгалтерском и налоговом учете.

4.3. Материально-производственные запасы (статья 1210 баланса)

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

(тыс.руб.) Таблица 6

Наименование показателей	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
	Всего, тыс.руб.	Всего, тыс.руб.	
1	2	3	4
Стоимость МПЗ, всего	4 254	788	(3 466)
в том числе:			
- Инвентарь и хозяйственные принадлежности	4 178	712	(3 466)
- Товары на складах	76	76	0

4.4. НДС по приобретенным ценностям (статья 1220 баланса)

(тыс.руб.) Таблица 7

Наименование показателей	На конец отчетного периода	На конец отчетного периода	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
	Всего, тыс.руб.	Всего, тыс.руб.	
1	2	3	4
НДС по приобретенным ценностям всего:	48 227	54 125	5 898
в том числе:			
- Вилтарис сервис ООО	98	0	(98)
- Группа компаний ПИК ПАО	46 434	52 173	5 739
- Лаут ЗАО	420	286	(134)
- Контраст ООО	212	212	0
- Космо ООО	78	479	401
- Почта России УФПС г.Москвы	6	5	(1)
- Промальянс ООО	196	196	0
- Станиславского 21-21 ООО	115	110	(5)
- Эссенс Девелопмент ООО	11	11	0
- Национальный удостоверяющий центр ЗАО	22	22	0
- Прочие	606	631	25

Накопленный НДС по приобретенным ценностям планируется принять к вычету в 2018 г., т. к в 3 квартале 2018 года планируется ввод в эксплуатацию первых 2-х корпусов многофункционального жилого комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями, возводимого на земельных участках, принадлежащих ООО «Тирон» на праве собственности и расположенных по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.№22/1.

ООО «Тирон» является Застройщиком по Договору на выполнение функций Технического заказчика №01-2015 от 10.09.2015г. с ПАО «Группа компаний ПИК»

4.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 баланса)

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

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

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты в 2017 году, отсутствует.

(тыс.руб.) Таблица 8

Наименование статей задолженности	На начало отчетного периода, тыс.руб.	На конец отчетного периода, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Краткосрочная дебиторская задолженность на конец отчетного периода:	3 824	378 969	375 145
1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	197	326 068	325 871
2. Расчеты по налогам и взносам	100	15	(85)
3. Прочая дебиторская задолженность	3 527	52 886	49 359

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

Расшифровка денежных средств приведена в Таблице 9.

(тыс.руб.) Таблица 9

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс.руб.	На конец отчетного периода, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1. Касса	-	-	-
2. Расчетные счета	216	1 090 756	1 090 540
3. Депозиты до 90 дней	1 564 000	8 787 000	7 223 000

Итого:	1 564 216	9 877 756	8 313 540
---------------	------------------	------------------	------------------

Расшифровка финансовых вложений приведена в Таблице 10.

(тыс.руб.) Таблица 10

Финансовые вложения (предоставленные процентные займы)	Сумма	% ставка, годовых	Срок погашения
Договор займа Тирон-БРУК б/н от 28.12.2016г.	75 000	9,6	28.07.2018
Договор займа Тирон-Мортон РСО б/н от 23.12.2016г.	100 000	10	30.03.2018
Договор займа Тирон-Мортон РСО б/н от 13.12.2017г.	616 000	9,6	13.03.2018
Договор займа Тирон-Ривьера б/н от 09.2.2016г.	660 000	10	19.03.2018
Договор займа Тирон-ПИК-Регион б/н от 09.10.2017г.	3 495 000	9	29.03.2018
Договор займа Свиблов Владислав Владимирович от 24.10.2017г.	25 125	10	24.01.2018
Итого:	4 971 125		

4.7. Прочие оборотные активы (статья 1260 баланса)

Расшифровка статьи приведена в Таблице 11.

(тыс.руб.) Таблица 11

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс.руб.	На конец отчетного периода, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Прочие оборотные активы, в том числе:	2 317 656	8 303 144	5 985 488
- строительство объектов основных средств	2 151 358	7 361 486	5 210 128
- НДС по капитальному строительству	126 410	840 190	713 780
- земельный налог	39 206	68 533	29 327
- расходы на продажу	682	32 935	32 253

4.8. Капитал и резервы (статья 1310, 1350, 1370 баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в «Отчете об изменении капитала». Уставный капитал Общества составляет 179 920 тыс. руб. Увеличение произошло за счет уставного капитала присоединившихся компаний: ООО «Интекс Трэйд» - 149 120 тыс. руб. (Решение б/н от 06.06.2016г.), ООО «Арма» - 5 900 тыс. руб. (Решение б/н от 06.06.2016г.).

Распределение долей по основным участникам приведено в Таблице 12.

(тыс. руб.) Таблица 12

Участники общества	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
	Размер долей	
1	2	3
ПАО «Группа Компаний ПИК»	100%	100%

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

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

Привлеченные кредиты и займы отсутствуют.

4.10. Долгосрочные обязательства (статья 1450 баланса)

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

(тыс.руб.) Таблица 13

Наименование статей задолженности	На начало отчетного периода, тыс.руб.	На конец отчетного периода, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Расчеты по договорам соинвестирования, в том числе	0	5 321 745	5 321 745
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	0	4 275 000	4 275 000
ПИК-Регион АО	0	346 745	346 745
РегионИнвест ООО	0	700 000	700 000
Расчеты по ДДУ	0	6 205 921	6 205 921
ИТОГО:	0	11 527 666	11 527 666

4.10. Краткосрочные обязательства (статья 1520 баланса)

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

(тыс.руб.) Таблица 14

Наименование статей задолженности	На начало отчетного периода, тыс.руб.	На конец отчетного периода, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 057 170	94 899	(962 271)
2.Расчеты заработной плате, по налогам и сборам	10 803	44 808	34 005
3.Расчеты по ДДУ	5 642	11 423 352	11 417 710
4. Расчеты по инвестиционным договорам	4 121 745		(4 121 745)
5.Прочее	367 250	247 812	(119 438)
ИТОГО:	5 562 610	11 810 871	6 248 261

5. Пояснения к существенным статьям

Отчета о финансовых результатах

5.1. Выручка

Состав выручки приведен в Таблице 15.

(тыс.руб.) Таблица 15

Наименование видов доходов	За предыдущий период, тыс.руб.	За отчетный период, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Выручка от сдачи в аренду земельного участка	197	2 746	2 549

Выручка Организации за 2016 год складывается из услуг по сдаче в аренду земельного участка/части земельного участка по следующим договорам:

- Договор № Д283140/17 от 11.01.2017 на аренду земельного участка с «БОЭС Констракшн» ООО;

- Договор № Д282907/17 от 01.07.2017 Договор аренды ЗУ ЛАУТом у ТИРОНа под парковку. д. Саларьево

- Договор № Д338025/17 от 01.07.2017 на аренду земельного участка с «Лаут» АО.

5.2. Себестоимость продаж

Состав себестоимости приведен в Таблице 16.

(тыс.руб.) Таблица 16

	За предыдущий период, тыс.руб.	За отчетный период, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Амортизация	1 483	2 522	1 039
Аренда земельных участков	2 332	1 696	(636)
ТО основных средств	8 874	5 682	(3 192)
ИТОГО:	12 689	9 900	(2 789)

5.3. Управленческие расходы

Состав управленческих расходов приведен в Таблице 17.

(тыс.руб.) Таблица 17

Наименование видов расходов	За предыдущий период, тыс.руб.	За отчетный период, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Аренда помещения	366	376	10
2.Аудиторские услуги	183	42	(141)
3.Ведение учета	-	-	-
4.Налог на имущество	65	1 261	1 196
3.Программное обеспечение	4		(4)
5.Оценка	-	-	-
6.Информационные услуги	12	11	(1)
7.Юридические услуги	38	-	(38)
8.Почтово-телеграфные расходы	24	26	2
9.Земельный налог	- 3 576		3 576
10.Социальные отчисления	4	200	196
11.Оплата труда	12	648	636
13.Резерв на оплату отпусков	4	22	18
14.Прочее	8	13	5
ИТОГО:	- 2 856	2 599	5 455

5.4. Прочие расходы

Состав прочих расходов приведен в Таблице 18.

(тыс.руб.) Таблица 18

Наименование видов расходов	За предыдущий период, тыс.руб.	За отчетный период, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Комиссия банка	188	1 885	1 697
2.Прибыль прошлых лет	-	250	250
3.Штрафы, пени, неустойки	-	450	450
5.Курсовые разницы	309	-	(309)
7.Благотворительная, спонсорская и шефская помощь	1 000	-	(1 000)
ИТОГО:	1 497	2 585	(1 088)

5.5. Прочие доходы

Состав прочих доходов приведен в Таблице 19.

(тыс.руб.) Таблица 19

Наименование видов доходов	За прошлый период, тыс.руб.	За отчетный период, тыс.руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Курсовые разницы	22	0	(22)
2.Проценты по депозиту	268	0	(268)
3.Прочее	0	4	4
ИТОГО:	290	4	(286)

5.6. Чистая прибыль отчетного периода

Чистая прибыль Общества приведена в «Отчете о финансовых результатах» и составила в 2017 году 369 291 тыс. руб.

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

6. Расшифровка наличия ценностей, учитываемых на забалансовых счетах.

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

Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Стоимость в тыс.руб.
1	2	3
50:21:110205:0018	206 635	24 900
50:21:110205:0019	73 257	5 900
77:17:0110205:17414	28 591	2 943
77:17:0110205:17420	20 982	2 159
77:17:0110205:17422	30 074	255 678
77:17:0120114:6132	11 637	30 389
ИТОГО:	371 176	321 969

Выданные поручительства и гарантии

На забалансовом счете 021 учтена Независимая гарантия от 30.06.2017г. Гарант - ТИРОН, Принципал - ПАО Группа компаний ПИК, Бенефициар - Банк ВТБ, Продавец ПИК-Инвестпроект. Срок гарантии до 29.06.2023г. Сумма гарантии 24 млрд. руб.

7. Информация о связанных сторонах

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

Аффилированными лицами Общества являются:

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ПАО «Группа Компаний ПИК»	лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Власов Сергей Евгеньевич	лицо является единоличным исполнительным органом	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

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

Операции между связанными сторонами представлены в Таблице 20

(тыс. руб.) Таблица 20

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2017 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор, привлечение Приобретателя)	-	103 532	498 368	449 956	-	55 120	безналичные/краткосрочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	-	936 568	11 521 106	9 915 159	667 379	-	безналичные/краткосрочная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК»	-	13 296	54 520	77 878	-	36 654	безналичные/крат

	(вознаграждение Технического заказчика)							косрочна я
4	ПАО «Группа Компаний ПИК» (инвестировани е)	-	3 075 000	4 275 000	5 475 000	-	4 275 000	безналич ные/крат косрочна я

Операции между связанными сторонами представлены в Таблице 20:

8. Негосударственное пенсионное обеспечение

В Обществе отсутствует негосударственное пенсионное обеспечение.

9. Условные факты хозяйственной деятельности

9.1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

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

За текущий год отсутствовали судебные разбирательства.

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

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

9.2. Налогообложение

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

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства,

47

является высокой. В то же время, существует достаточно высокая вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

9.3. Информация по сегментам

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

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва

9.4. События после отчетной даты

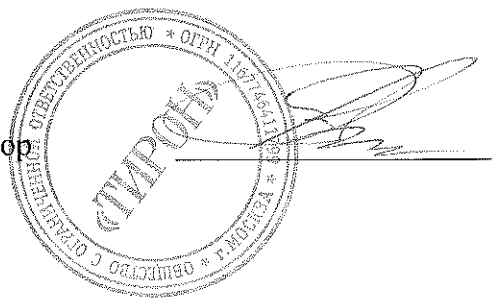
Данные о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения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

9.5. Планы будущей деятельности

Общество планирует продолжать строительство многофункционального жилищного комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями, возводимыми на земельном участке по адресу: «г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.№22/1».

Генеральный директор

23.03.2018г.



Власов С.Е.