



ООО «Аудит Групп»

ИНН/КПП 7726291521/770201001 ОГРН 1027700560623
127051, г. Москва, ул. Трубная, д. 17, стр. 2
тел. (495) 748-06-07/08/09, ag@auditgr.ru, www.auditgr.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»
по бухгалтерской (финансовой) отчетности
за 2017 год**

Заказчик: Общество с
ограниченной
ответственностью
«МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»

Получатель: Генеральный директор
Обуханич Даромир
Ростиславович

Исполнитель: ООО «Аудит Групп»

Москва 2018

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (далее – Общество) (ОГРН 1135017002900, помещение 9, дом 7, Охотничий проезд, г. Истра, Московская область, почтовый индекс 143500), 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2017 год.

По нашему мнению, за исключением влияния обстоятельств, изложенных в пунктах с 1 по 2, части содержащих основания для выражения мнения с оговоркой, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также 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

1. В результате некорректного отражения расходов (убытков) предыдущих отчетных периодов и 2017 года в составе прочих оборотных активов произошло завышение показателей Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2017 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» и соответствующий показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышены на 684 798 тыс. руб.,
- по состоянию на 31.12.2016 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» и соответствующий показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышены на 416 367 тыс. руб.,
- по состоянию на 31.12.2015 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» и соответствующий показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышены на 141 722 тыс. руб.,

2. В связи с некорректным отражением стоимости земельных участков по строке «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса, включающей в себя дооценку стоимости земельных участков произошло занижение показателя строки «Основные средства» и завышение показателя строки «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2017 г. на сумму 2 180 560 тыс. руб.,
- по состоянию на 31.12.2016 г. на сумму 2 180 560 тыс. руб.;

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание информацию изложенную в пунктах 1.6 и 1.7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах о том что в отчетном периоде Общество присоединило ООО «МИЦ-Групп» и стало правопреемником указанного общества.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Руководство Общества несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с международными стандартами аудита, 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 финансовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 Общества;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Общества 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 финансовой 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Общества, 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.

30 марта 2018 года

Директор

Е.В. Герасимчук

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Групп»

ОГРН 1027700560623,

127051, г. Москва, ул. Трубная, д. 17, стр. 2, комн. 212,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606078430



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация Общество с ограниченной ответственностью "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"	по ОКПО	13304115		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5017098674		
Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
	по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)				
43500, Московская обл, Истринский р-н, Истра г, Охотничий проезд, дом № 7, помещение 9				

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	-	-	-
3.1.	Основные средства	1150	14 947	9 195	1 740 889
	в том числе:				
	земельные участки в собственность под жилищное строительство		-	-	1 729 768
	Прочие основные средства		14 947	9 195	11 121
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.2.	Финансовые вложения	1170	204 305	298 512	4 500
	в том числе:				
	Предоставленные займы		204 305	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.3.	Прочие внеоборотные активы	1190	14 031 383	8 320 365	1 666 223
	в том числе:				
	Затраты по инвестиционному проекту		13 840 112	8 205 513	1 666 223
	Прочие		191 271	114 852	-
	Итого по разделу I	1100	14 250 634	8 628 072	3 411 611
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	25	554	17
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		25	554	17
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 075 028	516 559	216 786
	в том числе:				
	НДС по инвестиционному проекту		1 070 406	512 087	216 786
	НДС прочие		4 622	4 472	-
3.4.	Дебиторская задолженность	1230	1 371 304	1 093 649	17 533
	в том числе:				
	Авансы, выданные поставщикам товаров, услуг и работ		39 564	20 642	9 062
	Проценты к получению (долгосрочные)		15 181	3 642	56
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 257 486	1 058 025	8 230

	Проценты к получению (краткосрочные)		48 231	1 401	185
	Расчеты с покупателями товаров, работ и услуг		9 765	9 624	-
	Расчеты по налогам и сборам		37	315	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		829	-	-
	НДС по авансам и предоплатам		211	-	-
3.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	389 312	18 160	12 330
	в том числе: Предоставленные займы		389 312	18 160	12 330
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	64 775	35 082	3 138
	в том числе: Расчетные счета		64 775	35 082	3 138
3.6	Прочие оборотные активы	1260	903 729	852 955	397 938
	в том числе: Авансы, перечисленные подрядчикам во исполнении инвестиционного проекта		107 994	289 397	206 449
	Прочие		684 798	416 367	141 786
	Задолженность участников долевого строительства по оплате ДДУ		110 937	147 192	49 703
	Итого по разделу II	1200	3 804 174	2 516 959	647 741
	БАЛАНС	1600	18 054 808	11 145 031	4 059 352

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	1 600 010	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	480 983	2 180 560	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	2 080 993	2 180 570	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	1 412 114	1 094 740	581 438
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		499 935	480 090	418 153
	Проценты по долгосрочным займам		61 822	14 650	31 805
	Долгосрочный кредит		847 050	600 000	131 480
	Проценты по долгосрочному кредиту		3 307	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.8	Прочие обязательства	1450	3 058 081	4 948 031	2 784 351
	в том числе:				
	Обязательства застройщика по заключенным договорам (ДДУ)		3 043 884	4 948 031	2 775 216
	Обязательства по договору ген.подряда		14 196	-	9 135
	Итого по разделу IV	1400	4 470 195	6 042 771	3 365 789
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.9	Заемные средства	1510	123 563	77 520	385 260
	в том числе:				
	Проценты по займам		53 563	4 426	29 160
	Краткосрочные займы		70 000	1 792	356 100
	Краткосрочный кредит		-	71 302	-
3.10	Кредиторская задолженность	1520	1 307 226	677 746	24 996
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 011 766	636 772	1 585
	Расчеты по авансам полученным		-	-	43
	Расчеты по налогам и сборам		9 720	6 462	8 165
	Расчеты по социальному обеспечению		2 251	-	219
	Расчеты по заработной плате		15 604	29 877	1 291
	Прочие		267 884	4 635	13 694
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.11	Оценочные обязательства	1540	12 266	10 168	3 353
	в том числе:				
	Резерв ежегодных отпусков		12 266	10 168	3 353
3.12	Прочие обязательства	1550	10 060 566	2 156 256	279 943
	в том числе:				
	Обязательства по договорам подряда		117 627	101 341	182 485
	Обязательства по договору ген.подряда		103 631	154 974	97 458
	Прочие		154 797	60 524	-
	Обязательства застройщика по заключенным договорам (ДДУ)		9 681 594	1 839 417	-
	Задолженность участникам долевого строительства по оплате ДДУ		2 917	-	-
	Итого по разделу V	1500	11 503 621	2 921 690	693 553
	БАЛАНС	1700	18 054 808	11 145 031	4 059 352

Руководитель

(подпись)

Обуханич Даромир
Ростиславович

(расшифровка подписи)

29 марта 2018 г.



81398

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация Общество с ограниченной ответственностью "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Код экономической деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2017
13304115		
5017098674		
68.32		
12165	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	294	8 856
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	294	8 856
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	294	8 856
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	66 315	4 924
	Проценты к уплате	2330	(55 991)	(14 077)
	Прочие доходы	2340	-	2 763
3.15	Прочие расходы	2350	(10 618)	(2 019)
	в том числе:			
	Прочие		(4 919)	(375)
	Услуги банка		(5 699)	(1 644)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	447
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	(447)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	(1 699 578)	2 180 560
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 699 578)	2 180 560
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Обуханич Даромир
Ростиславович
(расшифровка подписи)

29 марта 2018 г.

УТВЕРЖДЕНО ИСПОЛНИТЕЛЬНЫМ ДИРЕКТОРОМ
за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды	
0710003	
31	12 2017
13304115	
5017098674	
68.32	
12165	16
384	

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
Организационно-правовая форма / форма собственности

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	10	-	-	-	-	10
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	2 180 560	-	-	2 180 560
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	2 180 560	X	-	2 180 560
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	-	-	-	-	-	-
3217	-	-	-	-	-	-	-
3220	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
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	-	-

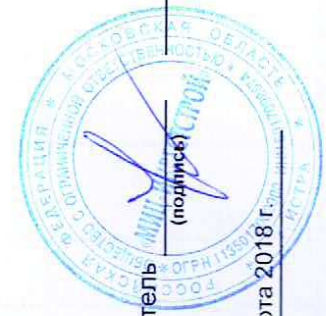
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245		-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	10	-	2 180 560	-	-	2 180 570
Увеличение капитала - всего:	3310	1 600 000	-	-	-	(99 588)	1 500 412
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	10	-	-	-	(99 588)	(99 578)
Увеличение УК	3317	1 599 990	-	-	-	-	1 599 990
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	(1 699 578)	-	99 588	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
3345		-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	1 600 010	-	480 983	-	-	2 080 993

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	10	-	2 180 560	2 180 570
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	10	-	2 180 560	2 180 570
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	10	-	2 180 560	2 180 570
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	10	-	2 180 560	2 180 570

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	2 080 993	2 180 570	10



Обуханич Даромир
Ростиславович
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2018 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Вид экономической деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКПО	13304115		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	ИНН	5017098674		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	68.32		
		по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 173 653	3 038 642
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	206	784
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	4 173 447	3 037 858
Платежи - всего	4120	(3 968 028)	(2 954 430)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(69 502)	(114 602)
в связи с оплатой труда работников	4122	(224 868)	(146 657)
процентов по долговым обязательствам	4123	(115 658)	(145 371)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(3 558 000)	(2 547 800)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	205 625	84 212
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	67 946	16 813
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	67 945	16 690
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1	123
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(417 834)	(316 532)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(9 194)	-
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	(408 640)	(316 532)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(349 888)	(299 719)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	300 000	1 263 830
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	300 000	1 263 830
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(126 044)	(1 016 379)
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	(126 044)	(1 016 379)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	173 956	247 451
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	29 693	31 944
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	35 082	3 138
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	64 775	35 082
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Обуханич Даромир
Ростиславович

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2017 ГОД

29.03.2018

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» зарегистрировано 26 июля 2013 года.

- ОГРН 1135017002900

- ИНН 5017098674

- КПП 501701001

1.2. Единственным исполнительным органом Общества является

Генеральный директор – г-н Обуханич Д.Р.

Учредитель Общества- ООО "МИЦ "Регион"

1.3. Среднесписочная численность за 2017 год составила – 44 человека.

1.4. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.5. Общество создано для осуществления следующих видов деятельности:

- управление недвижимым имуществом;
- производство общестроительных работ;
- производство прочих строительных работ;
- производство электромонтажных работ;
- подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- покупка и продажа земельных участков;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;
- предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества;

- деятельность в области права;

- исследование конъюнктуры рынка и выявление общественного мнения.

- консультирование по вопросам коммерческой деятельности;

- деятельность в области архитектуры, инженерно-технического проектирования, геолого-разведочной, геодезической работы, картографии;

- прочая деятельность в области спорта, прочая зрелищно-развлекательная деятельность.

Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве технического заказчика заказчика по договорам с юридическими лицами.

1.6. В 2017 г. в Обществе была проведена процедура реорганизации в форме присоединения к нему ООО "МИЦ-Групп", о чем в Едином государственном реестре юридических лиц была сделана запись о прекращении 29.05.17

Целью реорганизации является выполнение требований ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" № 214 ФЗ, вступившим в силу с 01.07.2017 (ФЗ № 304-ФЗ от 03.07.2016), в соответствии с которыми требуется увеличение уставного капитала застройщика для определения объема площади строительства всех объектов. Учитывая единство уставных целей и предмета деятельности, а также достижения наиболее эффективного использования активов Общества, повышения конкурентоспособности услуг, предоставляемых Сторонами на рынке, рационализации управления и сокращения издержек, а также и в интересах повышения прибыли.

Общество стало правопреемником реорганизованного Общества и с момента прекращения его деятельности принял все права и обязательства, активы и пассивы, а также ответственность в отношении всех кредиторов и должников.

После внесения числовых показателей реорганизованного Общества в бухгалтерский баланс ООО "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ", образовался убыток на сумму 99 588 тыс. руб., который был погашен за счет добавочного капитала Общества на основании Протокола общего собрания участников ООО "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" от 30.09.2017 г.

1.7. В ликвидационном бухгалтерском балансе ООО "МИЦ-Групп" по состоянию на 29.05.2017 г. отражены следующие остатки по счетам бухгалтерского учета:

1. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражены:

- авансы, перечисленные поставщикам, в размере 167 060 тыс. руб.;

- расчеты по налогам, в размере 8 тыс.руб.

2. По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса затраты по инвестиционному проекту:

- прочая задолженность, в размере 46 366 тыс. руб.

3. По строке 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные обязательства в размере 289 818 тыс.руб.:
 - сумма займов составляет 253 595 тыс.руб.,
 - сумма процентов по займам составляет 36 224 тыс.руб.

4. По строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены краткосрочные обязательства в размере 19 770 тыс.руб.:
 - сумма процентов по займам составляет 19 770 тыс.руб.

5. По строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена задолженность в размере 3 555 тыс.руб.:
 - задолженность перед прочими кредиторами, в размере 3 555 тыс.руб.

Остатки по счетам бухгалтерского учета ООО "МИЦ-Групп" были внесены, согласно правилам о присоединении одного юридического лица к другому юридическому лицу, в ООО "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" и отражены на бухгалтерских счетах данной компании.

Уставный капитал Общества увеличился на 10 тыс. руб., в связи с реорганизацией путем присоединения.

В связи с тем, что изменений учетных принципов ООО "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" на дату присоединения не произошло и факт присоединения является обычной финансово-хозяйственной операцией, ретроспективный пересчет показателей не требуется. Последствия указанных изменений в бухгалтерской отчетности отражаются перспективно:

Строка баланса	2015		Сумма после корректировки	2016		Сумма после корректировки
	Сумма до корректировки	Сумма после корректировки		Сумма до корректировки	Сумма после корректировки	
1150	1 740 889		1 740 889	9 195		9 195
1170	4 500		4 500	298 512		163 710
1190	1 666 223		1 666 223	8 320 365		8 320 365
1210	17		17	554		554
1220	216 786		216 786	516 559		516 559
1230	17 533	156 755	174 288	1 093 649	174 807	1 266 372
1240	12 330		12 330	18 160		18 160
1250	3 138	42	3 180	35 082	7	35 089
1260	397 938	80 721	478 659	852 955	140 578	993 533

	20	10	20
1340			
1370	0	2 180 560	2 180 560
1410	-6		-11
1450	187 695	1 094 740	1 195 172
1510	2 784 351	4 948 031	4 948 031
1520	385 260	77 520	129 527
1540	24 996	677 746	677 778
1260	3 353	10 168	10 168
	279 943	2 156 256	2 182 292

1.8. Для осуществления функций заказчика Общество привлекает компанию ООО УК «ГК «МИЦ» на основании договоров на выполнение функций технического заказчика имеющего свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданных Ассоциацией СРО по поддержке малого и среднего бизнеса в области строительства "Стройрегион-Развитие", а именно:

№ С-143-77-0720-77-300616 от 30.06.16 (действует до 29.06.2017 г.) на следующие виды работ:

- работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем;
- работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком).

№ 0783-217-7727606982-П-011 от 30.06.2017, выдано без ограничения срока действия на следующие виды работ:

- работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка;
- работы по подготовке архитектурных решений;
- работы по подготовке конструктивных решений;
- работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения о перечне инженерно-технических мероприятий
- работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения о перечне инженерно-технических мероприятий;
- работы по разработке технологических решений;
- работы по разработке специальных разделов проектной документации;
- работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации;
- работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды;
- работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

- работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений;

- работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком).

№ 0289-217-7727606982-И-013 от 30.06.2017, выдано без ограничения срока действия на следующие виды работ:

- работы в составе инженерно-геодезических изысканий;
- работы в составе инженерно-геологических изысканий;
- работы в составе инженерно-гидрометеорологических изысканий;
- работы в составе инженерно-экологических изысканий;
- работы в составе инженерно-геотехнических изысканий;
- обследование состояния оснований зданий и сооружений.

№ 1463-2017-7727606982-С-018 от 30.06.2017, выдано без ограничения срока действия на следующие виды работ:

- работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем;
- работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком).

1.9. Совместная деятельность не осуществлялась.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Годовая бухгалтерская отчетность за 2017 год, представляемая в соответствии с законодательством РФ, сформирована Обществом исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Законом РФ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г., приказами Минфина РФ № 34 от 29.07.1998, № 66н от 02.07.2010г. и другими нормативными документами Минфина РФ, утверждающими Положения по ведению бухгалтерского учета по различным разделам учета.

2.2. Обществом были приняты Методика отражения в учете расчетов по исполнению инвестиционных проектов, которая предполагает аккумулярование всех затрат, связанных со строительством объектов инвестирования, до момента создания объектов и оформления соответствующих документов (расходы на получение арендных прав, расходы на проектирование, проценты по заемным средствам временно замещающих средства должника, прочие расходы, связанные с исполнением инвестиционных проектов) Общества, в составе показателя «Прочие необоротные активы», строка 1190 Бухгалтерского баланса, согласно Постановления Правительства РФ «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» № 233 от 21.04.2006 (с изменениями на 16.01.2007 года, в том числе прочих расходов (расходы по согласованиям, изысканиям).

в состав показателей этой строки для более достоверного представления фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и отчетности организации включены текущие затраты Общества на содержание застройщика.

2.3. Авансы, перечисленные подрядчикам, договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционных проектов, отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса.

2.4. Согласно п.1.2. Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденной Приказом ФСФР от 30.11.2006 г. № 06-137/пз-н, предусмотрена необходимость отражения в бухгалтерской отчетности застройщика информации, необходимой для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика. Аналитический учет активов и обязательств обеспечивает получение необходимой информации по каждому участнику долевого строительства, связанные с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников, по активам застройщика, считающимися находящимся в залоге, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства и обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период. Согласно ПБУ № 4/99 задолженность участника долевого строительства по оплате ДДУ отражена в составе показателя " Прочие оборотные активы", строка 1260 Бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика по заключенным договорам долевого участия отражены в составе показателя " Прочие долгосрочные обязательства", строка 1450 Бухгалтерского баланса или строка 1550 "Прочие краткосрочные обязательства", в зависимости от сроков передачи объектов строительства участникам.

2.5. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.6. Общество по показателям своей деятельности соответствует критериям отнесения к субъектам малого предпринимательства и подлежат обязательному аудиту, в соответствии с Приказом Минфина России от 06.04.2015 № 57н. и применяется с 2015 года

– ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. Приказом Минфина РФ от 19.11.2002, № 114н;

– ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утв. Приказом Минфина РФ от 29.04.2008, № 48н;

– ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности», утв. Приказом Минфина РФ от 02.07.2002, № 66н;

Последствия указанного изменения учетной политики не оказывают существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и (или) движение денежных средств, в связи с чем измененный способ ведения бухгалтерского учета применяется в отношении соответствующих фактов хозяйственной деятельности, свершившихся после его введения (перспективно).

2.7. Информация в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010, Приказ Минфина РФ от 08.11.2010 г. № 143н) в отчетности не раскрывается.

2.8. Общество не создает и не формирует:

- резервный капитал

2.9. Арендованные основные средства оцениваются в размере годовой арендной платы.

2.10. Обеспечения в виде залога, возникающие перед участниками долевого строительства, отражаются на забалансовом счете 009, сумма залога определяется суммой зарегистрированных и оплаченных ДДУ, по которым не подписаны передаточные акты.

2.11. Принимая во внимание требование рациональности при ведении бухгалтерского учета (п.6 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008), в ОДДС отражается развернуто следующие денежные потоки в случае их несущественности (данный факт является отступлением от п. 16 Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011): - денежные потоки по косвенным налогам (включаются в состав поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и платежей в бюджетную систему).

2.12. Для предоставления более достоверной информации пользователям отчетности, Общество с 2016 года переоценивает земельные участки, связанные с инвестиционным проектом. В бухгалтерском балансе данные по земельным участкам отражаются по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы", данные изменения отражаются перспективно.

3. СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1 По строке 1150 "Основные средства" Бухгалтерского баланса на 31.12.17 отражена:
- прочие основные средства, в размере 14 947 тыс. руб.

3.2 По строке 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса на 31.12.17 отражены:
- временно свободные денежные средства, размещенные в качестве долгосрочных процентных займов в размере 204 305 тыс. руб.

3.3 По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса на 31.12.17 отражены:
- затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта в г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область, в размере 7 137 150 тыс. руб.

- восстановительная (рыночная) стоимость приобретенных земельных участков под жилищное строительство, в размере 6 702 962 тыс.руб.
- стоимость заключенных и оплаченных полисов страхования гражданской ответственности застройщика, в размере 191 271 тыс. руб.

3.4 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражены:

- задолженность по уплате процентов по результатам долгосрочных финансовых вложений, в размере 15 181 тыс. руб.;

- задолженность по уплате процентов по результатам краткосрочных финансовых вложений, в размере 48 231 тыс. руб.;

- авансы, перечисленные поставщикам, в размере 39 564 тыс. руб.;

- расчеты с покупателями товаров, работ и услуг, в размере 9 765 тыс.руб.

- расчеты по налогам, в размере 37 тыс.руб.
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению, в размере 829 тыс. руб.

- прочие, в размере 236 379 тыс. руб.

3.5 По строке 1240 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса на 31.12.17 отражены:

- временно свободные денежные средства, размещенные в качестве краткосрочных процентных займов в размере 389 312 тыс. руб.

3.6 По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса, в соответствии с принятой методологией отражены затраты по инвестиционному проекту по следующим позициям:

- авансы, перечисленные подрядчикам, договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционного проекта 107 994 тыс.руб;

- задолженность участников долевого строительства по оплате ДДУ, представленная с отсрочкой платежа менее 12 месяцев, в размере 107 593 тыс.руб.

- задолженность участников долевого строительства по оплате ДДУ, представленная с отсрочкой платежа, превышающей 12 месяцев, в размере 3 344 тыс. руб.

- расчеты по полученным векселям долгосрочные в размере 467 339 тыс.руб.

- расчеты по полученным векселям краткосрочные в размере 553 768 тыс.руб.

- прочая задолженность, в размере 684 798 тыс. руб.

3.7 По строке 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные обязательства в размере 1 412 114 тыс.руб.:

- сумма займов составляет 499 935 тыс.руб.,

- сумма процентов по займам составляет 61 822 тыс.руб.

- сумма долгосрочного кредита составляет 847 050 тыс. руб.

- проценты по долгосрочному кредиту составляет 3 307 тыс.руб.

3.8 По строке 1450 " Прочие обязательства" Бухгалтерского баланса отражены:

- долгосрочные обязательства по заключенным договорам долевого участия, в размере 3 043 884 тыс. руб.

- прочие долгосрочные обязательства, в размере 14 196 тыс.руб.

3.9 По строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены краткосрочные обязательства в размере 123 563 тыс.руб.:

- сумма процентов по займам составляет 53 563 тыс.руб.

- сумма краткосрочных займов составляет 70 000 тыс. руб.

3.10 По строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена задолженность в размере 1 307 226 тыс.руб.:

- задолженность перед поставщиками, в размере 1 011 766 тыс.руб.

- задолженность перед прочими кредиторами, в размере 267 884 тыс.руб.

- задолженность по налогам и сборам, в размере 9 705 тыс.руб.

- задолженность по социальному страхованию, в размере 2 251 тыс.руб.

- задолженность по расчетам по оплате труда, в размере 15 604 тыс.руб.

3.11 По строке 1540 "Оценочные обязательства" Бухгалтерского баланса отражен резерв на оплату отпусков, в размере 12 266 тыс. руб. Общество имеет гарантийные обязательства перед участниками долевого строительства. Типовым договором участия в долевом строительстве установлен гарантийный срок на объект долевого строительства 5 лет с момента передачи участнику объекта долевого строительства. Также установлен гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику объекта долевого строительства, который составляет 3 года. Общество не создает оценочное обязательство указанного гарантийного обслуживания, поскольку при наступлении гарантийных случаев не ожидается существенного уменьшения экономических выгод в связи с тем, что указанные обязательства застрахованы на весь срок действия гарантийного обслуживания. Общество приняло решение не создавать оценочное обязательство в отношении установленной системы премирования в связи с тем, что по итогам 2017 г. не предполагается начисление годовой премии.

3.12 По строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса, отражена задолженность по инвестиционному проекту:

- обязательства по договорам подряда, в размере 117 627 тыс. руб.
- обязательства по договору ген.подряда, в размере 103 631 тыс.руб.
- прочие обязательства по договорам генерального подряда, в размере 154 797 тыс. руб.
- краткосрочные обязательства по заключенным договорам долевого участия, в размере 9 681 594 тыс. руб.
- задолженность участникам долевого строительства по оплате ДДУ, в размере 2 917 тыс.руб.

3.13 Финансовые результаты Общества зависят от момента окончания инвестиционного проекта

3.14 Пояснения к Бухгалтерскому балансу:

1. Основные средства

1.1 Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации	Переоценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	3а 2017 г.	12 069	(2 876)	9 194			(3 442)			21 263	(6 316)	
	5210	3а 2016 г.	12 069	(948)				(1 926)			12 069	(2 876)	
Сооружения	5202	3а 2017 г.			827						827		
	5212	3а 2016 г.											
Офисное оборудование	5203	3а 2017 г.	1 723	(428)	6 511			(1 497)			8 234	(1 924)	
	5213	3а 2016 г.	1 723	(38)				(389)			1 723	(428)	
Другие виды основных средств	5203	3а 2017 г.	10 347	(2 448)	1 857			(1 945)			12 203	(4 392)	
	5214	3а 2016 г.	10 347	(910)				(1 537)			10 347	(2 448)	
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	3а 2017 г.											
	5230	3а 2015 г.											

1.2 Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5286	45 145	11 382	71 057

2.1 Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	Выбыло (погашено)		Начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Перевод из долгосрочной в краткосрочную и из краткосрочной в долгосрочную	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
						Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	3а 2017 г.	298 512		407 790	(131 695)			(370 302)	204 305	
	5311	3а 2016 г.	4 500		303 342	(4 500)			(4 830)	298 512	
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	3а 2017 г.	298 512		407 790	(131 695)			(370 302)	204 305	
	5312	3а 2016 г.	4 500		303 342	(4 500)			(4 830)	298 512	
Краткосрочные - всего	5305	3а 2017 г.	18 160		850				370 302	389 312	
	5315	3а 2016 г.	12 330		13 190	(12 190)			4 830	18 160	
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	3а 2017 г.	18 160		850					389 312	
	5316	3а 2016 г.	12 330		13 190	(12 190)			370 302	18 160	
Финансовых вложений - итого	5300	3а 2017 г.	316 672		408 640	(131 695)			4 830	593 617	
	5310	3а 2016 г.	16 830		316 532	(16 690)				316 672	

3. Дебиторская и кредиторская задолженность
3.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло		Перевод из долго- в кратко- срочную задолженность	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	
					В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Притягивающиеся проценты, штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат				Восстановление резерва
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	3а 2017 г.	50 254		531 243		(54 557)			(44 420)	482 520	
	5511	3а 2016 г.	56		50 321		(123)				50 254	
в том числе: Проценты к получению	5502	3а 2017 г.	3 642		63 904		(7 945)			(44 420)	15 181	
	5512	3а 2016 г.	56		3 709		(123)				3 642	
	5503	3а 2017 г.	46 612		467 339		(46612)				467 339	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5513	3а 2016 г.			46 612						46 612	
	5504	3а 2017 г.	1 043 395		685 781		(884 813)			44 420	888 784	
в том числе: Авансы перечисленные поставщикам	5514	3а 2016 г.	17 477		1 727 834	2	(701 916)				1 043 395	
	5505	3а 2017 г.	20 642		61 643		(42 921)				39 564	
	5515	3а 2016 г.	9 062		42 086		(30 505)				20 642	
Проценты к получению	5506	3а 2017 г.	1 401		2 410					44 420	48 231	
	5516	3а 2016 г.	185		1 216						1 401	
Векселя	5507	3а 2017 г.	853 767		853 767		(299 999)				553 768	
	5517	3а 2016 г.									853 767	
Расчеты с покупателями	5508	3а 2017 г.	9 624		347		(206)				9 765	
	5518	3а 2016 г.			10 454		(830)				9 624	
Расчеты по налогам и сборам	5509	3а 2017 г.	315		1 229		(678)				866	
	5519	3а 2016 г.			658	2	(345)				315	
Прочие	5510	3а 2017 г.	157 647		619 952		(541 009)				236 590	
	5520	3а 2016 г.	8 230		819 653		(670 236)				157 647	
Итого	5500	3а 2017 г.	1 093 649		1 217 024		(939 370)				1 371 304	
	5500	3а 2016 г.	17 533		1 778 155	2	(702 039)				1 093 649	

3.2 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода		
				Поступление		Причитающиеся проценты штрафы и иные начисления	Выбыло			Перевод в краткосрочную задолженность	Перевод в долгосрочную задолженность
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			Погашение				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	3а 2017 г.	1 094 740	755 125			(338 159)	(99 592)		1 412 114	
в том числе:	5571	3а 2016 г.	581 439	1 332 610			(798 011)	(125 994)	104 697	1 094 740	
Займы с процентами	5552	3а 2017 г.	494 740	338 303			(171 694)	(99 592)		561 757	
	5572	3а 2016 г.	449 959	714 955			(720 178)	(54 692)	104 697	494 740	
Кредиты с процентами	5553	3а 2017 г.	600 000	416 822			(166 465)			850 357	
	5573	3а 2016 г.	131 480	617 655			(77 833)	(71 302)		600 000	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	3а 2017 г.	755 266	5 395 729			(4 819 799)			1 430 788	
всего	5580	3а 2016 г.	410 256	1 206 669			(882 957)	159 729	(104 697)	755 266	
в том числе:	5561	3а 2017 г.	6 218	19 809			(2 056)	99 592		123 563	
Займы с процентами	5581	3а 2016 г.	385 260	31 688			(360 725)	54 692	(104 697)	6 218	
Кредиты	5562	3а 2017 г.	71 302	1 858			(73 160)				
	5582	3а 2016 г.						71 302		71 302	
Задолженность по заработной плате	5563	3а 2017 г.	29 877	176 155			(190 429)			15 604	
	5583	3а 2016 г.	1 291	150 272			(121 686)			29 877	
Задолженность по авансам полученным	5564	3а 2017 г.									
	5584	3а 2016 г.	43	412			(455)				
Задолженность по налогам и сборам	5565	3а 2017 г.	6 462	49 713			(46 454)			9 720	
	5585	3а 2016 г.	8 165	33 765			(35 468)			6 462	
Задолженность по социальному страхованию	5566	3а 2017 г.		34 783			(32 532)			2 251	
	5586	3а 2016 г.	219	29 741			(29 960)				
Задолженность перед поставщиками	5567	3а 2017 г.	636 772	2 156 355			(1 781 361)			1 011 766	
	5587	3а 2016 г.	1 585	745 944			(110 757)			636 772	
Прочая задолженность	5568	3а 2017 г.	4 635	2 957 056			(2 693 807)			267 884	
	5588	3а 2016 г.	13 694	214 847			(223 906)			4 635	
Итого	5550	3а 2017 г.	1 850 006	6 150 854			(5 157 958)			2 842 902	
	5570	3а 2016 г.	991 696	2 539 279			(1 680 968)			1 850 006	

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Долгосрочные обязательства: Обязательства перед дольщиками по ДДУ	5280	12 615 634	6 640 256	2 725 449

5.1. Информация о связанных сторонах

1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:

№ п/п	Ф.И.О.	Доля и сумма участия	
		2016 г.	2017 г.
1.	ООО "МИЦ "Регион"	100%	10 тыс. руб. 100% 1 600 010 тыс. руб.

2. Другие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1.	ООО ЧОП "МИЦ-Безопасность"	Контролируются одной группой лиц
2.	ООО "Московский ипотечный центр - МИЦ"	Контролируются одной группой лиц
3.	ООО "Финстройгруп"	Контролируются одной группой лиц
4.	ООО "МИЦ-Логистик"	Контролируются одной группой лиц
5.	ООО "МИЦ-Сити-Альфа"	Контролируются одной группой лиц
6.	ООО "СК Говорово"	Контролируются одной группой лиц
7.	ООО "МИЦ-СтройКапитал"	Контролируются одной группой лиц
8.	ООО "Новолагольево-3"	Контролируются одной группой лиц
9.	ООО "МИЦ-Регион"	Контролируются одной группой лиц
10.	ООО "ГВС"	Контролируются одной группой лиц
11.	ООО "МИЦ-Сити-Гамма"	Контролируются одной группой лиц
12.	ООО "ГК "МИЦ"	Контролируются одной группой лиц
13.	ООО "Промоутерская компания "Мир бокса"	Контролируются одной группой лиц
14.	ООО "УК "ГК МИЦ"	Контролируются одной группой лиц

3. Основной управленческий персонал:

Управленческий персонал, влияющий на принятие решений Организации в количестве 7 человек.

4. В отчетном периоде имели место следующие основные операции со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций, тыс. руб.	
			2017 г.	2016 г.
1.	Лица осуществляющие контроль	Предоставление займов,	52 297 тыс.руб.	6 345 тыс.руб.
		Проценты по предоставленным займам	2 214 тыс.руб.	618 тыс.руб.
		Заклучение ДДУ	819 931 тыс.руб.	900 378 тыс.руб.
		Векселя полученные	467 339 тыс.руб.	900 378 тыс.руб.
2.	Другие связанные стороны	Предоставление займов,	573 692 тыс.руб.	188 132 тыс.руб.
		Проценты по предоставленным займам	74 125 тыс.руб.	2 956 тыс.руб.
		Получение займов,	233 750 тыс.руб.	806 558 тыс.руб.
		Проценты по полученным займам	43 416 тыс.руб.	94 340 тыс.руб.
		Получение работ (услуг)	3 700 045 тыс.руб.	838 679 тыс.руб.
3.	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (зарботная плата)	69 289 тыс.руб.	81 346 тыс.руб.
		Долгосрочные вознаграждения (Премии по итогам года)	-	160 тыс.руб.

5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо, тыс. руб.	
			31.12.2015	31.12.2016
1.	Лица осуществляющие контроль	Предоставление займов,	330 тыс.руб.	6 675 тыс.руб.
		Проценты по предоставленным займам	12 тыс.руб.	631 тыс.руб.
		Векселя полученные	0	900 378 тыс.руб.
2.	Другие связанные стороны	Предоставление займов,	16 500 тыс.руб.	188 132 тыс.руб.
		Проценты по предоставленным займам	229 тыс.руб.	3 005 тыс.руб.
		Получение займов,	774 253 тыс.руб.	481 882 тыс.руб.
		Проценты по полученным займам	60 965 тыс.руб.	17 715 тыс.руб.
	Основной управленческий персонал организации	Получение работ (услуг)	13 986 тыс.руб.	166 118 тыс.руб.
		Краткосрочные вознаграждения (зарботная плата)	0	29 878 тыс.руб.
		Долгосрочные вознаграждения (Премии по итогам года)	0	0

Операции со связанными сторонами осуществлялись Обществом на обычных коммерческих условиях

финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

3.15 В Отчете о финансовых результатах по строкам:

- 1. По строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы:
 - расходы на услуги банка в размере 5 699 тыс. руб.
 - прочие расходы, в размере 4 919 тыс. руб.

3.16 В Отчете о движении денежных средств по строкам:

- 1. По строке 4119 «Прочие поступления» от текущей деятельности отражены:
 - поступления от дольщиков (по договорам ДДУ) в размере 4 151 512 тыс. руб.;
 - прочие поступления в размере 21 936 тыс. руб.
- 2. По строке 4129 «Прочие платежи» по текущей деятельности, отражены:
 - расчеты по налогам и сборам в размере 21 619 тыс.руб.;
 - авансы, перечисленные подрядчикам в размере 3 451 233 тыс.руб.;
 - оплата дольщикам (по договорам ДДУ) в размере 7 154 тыс.руб.
 - оплата страховых полисов страхования гражданской ответственности застройщика 77 280 тыс.руб.
 - прочие в размере 714 тыс.руб.

4. Дополнительная информация

4.1. По состоянию на 31 декабря 2017 года обязательства Общества перед участниками долевого строительства по заключенным договорам долевого строительства составляет 12 725 478 тыс. руб. Сумма обязательств участников долевого строительства перед Обществом, по внесению платежей в предусмотренный договором период, составляет 110 937 тыс. руб.

4.3. Права и имущество, находящееся в залоге у участников долевого строительства в силу Закона 214-ФЗ отражены на забалансовых счетах в сумме поступлений от участников долевого строительства 12 615 634 тыс. руб.

4.3. Общество не является плательщиком следующих налогов и сборов:

- Доходы, полученные за пределами РФ;
- Доходы, выплаченные иностранным организациям;
- Акцизы;
- Акцизы на алкогольную продукцию, реализуемую оптом;
- Акцизы на нефтепродукты;
- Акцизы на табачную продукцию;
- Акцизы на подакцизное минеральное сырье;
- На добычу полезных ископаемых;
- Платежи за пользование недрами;
- Водный налог;
- Сбор за пользование объектами водных биологических ресурсов;
- Сбор за пользование объектами животного мира;
- Единый налог на вмененный доход;
- Транспортный налог;
- На игорный бизнес;
- Единый налог, уплачиваемый по УСН;
- Единый с/х налог;
- Плата за загрязнение окружающей среды;
- Плата за воду

Генеральный директор
ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»

29.03.18



Обуханич Д.Р.

Obukhanich

Всего пронумеровано, пронумеровано и

скреплено печатью 34 листов

Директор ООО «Аудит Групп»



Е.В. Герасимчук

