



**United Tax Advisors**  
Объединенные Налоговые Консультанты

Тел.: +7(495) 777 0895, +7(495) 626 3040  
E-mail: zakaz@tax-advisors.ru  
www.tax-advisors.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Ростовкапстрой»  
за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г.**

<b>СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ</b>	
Наименование аудируемого лица	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой»</b>
Место нахождения	346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, ул. Веныры, д. 19
Данные о государственной регистрации	Свидетельство о регистрации от 11 июля 2006 г., выданное Инспекцией ФНС России по Октябрьскому району г. Ростова-на-Дону Серия 61 № 005158985
ОГРН	1066165052139
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ</b>	
Наименование аудитора	<b>ООО «Объединенные налоговые консультанты» (ООО «ОНК»)</b>
ИНН	7707599279
Место нахождения	127055, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 2
Телефон	(495) 777-08-95, (495) 777-08-94, (495) 626-30-40, (495) 721-14-57
Данные о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 29 августа 2006 г. серия 77 № 009672951, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
ОГРН	5067746350030
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	Член саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»
ОРНЗ (основной регистрационный номер записи) в реестре аудиторов и аудиторских организаций	11606063883

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику  
Общества с ограниченной  
ответственностью  
«Ростовкапстрой»

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. включительно, состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 г.;
- Отчета о финансовых результатах за 2016 год;
- Отчета об изменениях капитала за 2016 год;
- Отчета о движении денежных средств за 2016 год;
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016

год.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, несет руководство Общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой».

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой Учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

**МНЕНИЕ**

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» по состоянию на 31 декабря 2016 г., результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

*г. Москва, 28 марта 2017 г.*

**Заместитель Генерального директора,  
кандидат экономических наук  
(на основании Доверенности от  
30.09.2016 г. б/н)**



**Т. А. Касьянова**

# ПРИЛОЖЕНИЯ

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2016 г.

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"</b>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710001		
Вид экономической деятельности	<b>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</b>	по ОКВЭД	31	12	2016
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	95055110		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	6165132507		
Местонахождение (адрес)	643, 346731, Ростовская обл, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, ул. Венеры, дом 19				
			70.22		
			12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1.1.	Основные средства	1150	-	-	406
3.1.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 525	5 021	5 489
	в том числе:				
	Транспортные средства	1161	-	348	670
	Здания (помещения)	1162	4 525	4 673	4 820
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	202	5 054	1 794
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по убыткам	1181	202	5 048	-
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам	1182	-	7	7
	Отложенные налоговые активы в части плановых расходов по проданным объектам недвижимости	1183	-	-	1 787
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>4 727</b>	<b>10 075</b>	<b>7 689</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1.4.	Запасы	1210	26 169	27 331	99 868
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	16	2	6
	Затраты в незавершенном производстве	1212	23 033	23 033	23 308
	Готовая продукция для продажи	1213	2 232	3 524	75 209
	Расходы на продажу	1214	785	524	961
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1215	104	248	384
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2	-	-
3.1.9.	Дебиторская задолженность	1230	5 211	131 329	134 781
	в том числе:				

	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	12301	-	-	130 207
	- по договору цессии	12302	-	-	130 207
	в том числе Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	12303	5 211	131 329	4 574
	- покупатели и заказчики	12304	1 198	111	300
	- авансы выданные	12305	2 175	433	528
	- по налогам и сборам	12306	172	381	716
	- за ресурсы, перевыставленные техническому заказчику по договору на выполнение функций технического заказчика	12307	1 444	-	-
	- по договору цессии	12308	-	130 207	-
	- перед прочими дебиторами	12309	223	197	3 030
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 314	17 070	13 146
3.1.7.	Прочие оборотные активы	1260	1 352 524	975 305	784 149
	в том числе: Расходы на создание объектов строительства для продажи, включая НДС (Жилой комплекс "НОРД")	1261	1 346 543	973 713	774 787
	Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано	1262	5 980	1 592	9 362
	Итого по разделу II	1200	1 392 221	1 151 035	1 031 943
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 396 948	1 161 110	1 039 632

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.1.11.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	18 224	(136)	14 217
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	1371	(136)	(136)	14 217
	Нераспределенная прибыль отчетного года	1372	18 360	-	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>19 224</b>	<b>864</b>	<b>15 217</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.1.10.	Прочие обязательства	1450	453 024	423 008	471 902
	в том числе:				
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1451	68 016	-	48 894
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	1452	385 008	423 008	423 008
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>453 024</b>	<b>423 008</b>	<b>471 902</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.1.9.	Кредиторская задолженность	1520	924 700	737 201	542 001
	в том числе:				
	- перед поставщиками и подрядчиками	1521	102	2 888	8 248
	- авансы полученные	1522	-	1 764	6 274
	- по налогам и сборам	1523	184	2	51
	- перед государственными внебюджетными фондами	1524	12	5	8
	- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	1525	578 838	417 609	392 917
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1526	312 297	196 664	5 799
	- перед комиссионером (агентом, поверенным)	1527	33 265	25 586	32 507
	- перед прочими кредиторами	1528	3	92 682	96 198
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.12.	Оценочные обязательства	1540	-	37	10 512
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>924 700</b>	<b>737 238</b>	<b>552 513</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 396 948</b>	<b>1 161 110</b>	<b>1 039 632</b>

Руководитель

  
 Евгенова Оксана  
 Станиславовна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"</b>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	<b>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</b>	по ОКВЭД	31	12	2016
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	95055110		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	6165132507		
			70.22		
			12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
3.2.1.	Выручка	2110	36 288	81 885
3.2.2.	Себестоимость продаж	2120	(6 669)	(76 502)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	29 619	5 383
3.2.3.	Коммерческие расходы	2210	(1 430)	(2 326)
3.2.4.	Управленческие расходы	2220	(421)	(336)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	27 768	2 721
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.2.5.	Прочие доходы	2340	450	1 792
3.2.5.	Прочие расходы	2350	(4 999)	(22 126)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	23 219	(17 613)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(209)	(262)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(4 853)	3 260
	Прочее	2460	(6)	-
	в том числе:			
	Штрафы и пени по налогам и сборам	2460	(6)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	18 360	(14 353)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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	18 360	(14 353)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

*Евгенова Оксана*  
 (подпись)

**Евгенова Оксана**  
**Станиславовна**

(расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.



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 2015 г.	3200	1 000	-	-	-	(136)	864
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	18 360	18 360
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	18 360	18 360
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 2016 г.	3300	1 000	-	-	-	18 224	19 224

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
		На 31 декабря 2014 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	19 224	864	15 217



**Евгенова Оксана  
Станиславовна**  
(расшифровка подписи)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Руководитель

28 марта 2017 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2016
95055110		
6165132507		
70.22		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	545 386	222 203
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 765	72 159
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	400	326
в том числе по операциям со связанными сторонами:		341	326
АО "ПИК-Регион" (поступления по агентскому договору)		3 986	-
АО "ПИК-Регион" (платежи по агентскому договору)		(3 645)	-
ПАО "Группа Компаний ПИК"		-	326
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	543 177	149 716
	4117	-	-
прочие поступления	4119	44	2
Платежи - всего	4120	(684 348)	(218 673)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(45 268)	(18 861)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(6 535)	(15 026)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(5 607)	(220)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(928)	(14 806)
в связи с оплатой труда работников	4122	(357)	(291)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(417)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций	4125	(20 247)	(4 383)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(20 247)	(4 383)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(20 247)	(4 383)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(469 406)	(176 130)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(469 406)	(176 130)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(469 406)	(176 130)
возврат инвестиционных взносов по договорам инвестирования и/или соинвестирования	4226a	(130 263)	-
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(130 263)	-
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(92 263)	-
АО "ПИК-Регион"		(38 000)	-
НДС	4127	(11 147)	(4 875)
иных налогов и сборов	4128	(856)	(597)
прочие платежи	4129	(6 804)	(13 119)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(5 211)	(4 632)
прочие платежи	41295	(1 593)	(8 487)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	(3 525)
АО "ПИК-Регион" (поступления по агентскому договору)		-	21 450
АО "ПИК-Регион" (платежи по агентскому договору)		-	(23 258)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	(1 717)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(138 962)	3 530
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			

Поступления - всего	4210	130 206	394
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	394
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	130 206	-
поступления от продажи/погашения долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	42132	130 206	-
	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	130 206	394



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4316	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
в том числе:			
в том числе по операциям со связанными сторонами:	-	-	-
в том числе по операциям со связанными сторонами:	-	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(8 756)	3 924
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	17 070	13 146
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	8 314	17 070
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

**Евгенова Оксана  
Станиславовна**

(расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
за 2016 год**

**1. Информация об организации.**

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное фирменное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» (далее по тексту – Общество).

Местонахождение Общества:

Юридический адрес Общества – 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, Венеры, дом № 19.

Фактический адрес Общества - 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, Венеры, дом № 19.

Дата государственной регистрации Общества – 11.07.2006 г.

Регистрационный номер – 1066165052139.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 70.22, ОКПО 95055110.

Уставный капитал Общества на 31.12.2016 г. составляет 1 000 тыс. руб. (Один миллион рублей) и состоит из номинальной стоимости доли его единственного участника.

С 17 мая 2016 года единственным участником Общества является Акционерное общество «Первая ипотечная Компания-Регион» (ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4).

На основании Решения Единственного участника от 01 июля 2016 г. полномочия единоличного исполнительного органа (Генеральный директор) переданы Управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК Служба Заказчика», (ИНН 7842377963, местонахождение 123242, Российская Федерация, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19 строение 1), с 01 июля 2016 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет ООО «ПИК Служба Заказчика» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества и оказания иных управленческих услуг № ПИК-СЗ/6164 от 01.07.2016 г.

Среднесписочная численность работающих за 2016г. составляет 1 человек, за 2015г. составила 1 человек, за 2014г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «Объединенные налоговые консультанты».

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Бухгалтерская отчетность за 2016 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

Официальный курс иностранной валюты (доллар США) к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на отчетную дату – 60,6569 руб. за 1 доллар США.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель поселений, находящихся по адресу:

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастровый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоустанавливающие документы	Кадастровая стоимость в 2016г., тыс.руб. (счет 001.01)
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 3) с	61:44:0010 106:19	3 849	под многоэтажную застройку, г. Ростов- на-Дону, ЖК "Норд", корп. 3	Договор аренды земельного участка № 35093 от 27.01.2014 г.	18 533

помещениями общественного назначения					
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 4) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:5	4 625	под многоэтажную застройку, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	Договор аренды земельного участка № 35092 от 28.01.2014 г	22 241
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 5) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:6	3 980	под многоэтажную застройку, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 5	Договор аренды земельного участка № 35089 от 28.01.2014 г.	19 108
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 6) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:7	3 958	под многоэтажную застройку, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6	Договор аренды земельного участка № 35094 от 28.01.2014 г.	18 979
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 7) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:8	4 596	под многоэтажную застройку, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7	Договор аренды № 35091 от 28.01.2014 г.	22 035
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 8) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:9	4 577	под многоэтажную застройку, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	Договор аренды земельного участка № 35088 от 28.01.2014г.	21 989
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 9) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:10	6 572	под автостоянка на 300 м/м, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 9	Договор аренды земельного участка № 35095 от 28.01.2014г.	17 608

Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницки й, строительный квартал I	61:02:0081 301:180	32 346	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 11 (автостоянка), Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 13	Договор аренды земельного участка № 48 от 30.12.2014г.	5 052
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницки й, строительный квартал III	61:02:0081 301:182	26 429	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 15, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 16, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", стр. 20	Договор аренды земельного участка № 110- щ от 26.08.2016г.	4 128
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницки й, строительный квартал IV	61:02:0081 301:183	27 652	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 17, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 18, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 19	Договор аренды земельного участка № 67 от 30.12.2014г.	4 319
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницки й, строительный квартал V	61:02:0081 301:179	15 870	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 22 (многофункциональ ный комплекс)	Договор аренды земельного участка № 65 от 30.12.2014г.	2 479
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницки й, строительный квартал VII	61:02:0081 301:177	6 664	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 25 (автостоянка)	Договор аренды земельного участка №35088 от 26.12.2013 с 28.01.2014 г. до 13.05.2016 г.	1 041
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницки й, строительный квартал VII	61:02:0081 301:916	2 117	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", стр. 21	Договор аренды земельного участка № 73- щ от 21.12.2015г.	1 169
<b>Всего</b>		<b>143 235</b>			<b>158 681</b>

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Ростов-на-Дону являются физические лица, с которыми заключаются договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Дольщики осуществляют финансирование затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры.

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Ростовкапстрой» по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства. Право залога прекращается с момента введения жилого дома в эксплуатацию и передачи первому участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

## **2. Информация об учетной политике организации.**

В 2016 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 10 от 31 декабря 2015 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2016 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ГУС.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности т.е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

**Учет основных средств.**

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

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановлений Правительства РФ от 10.12.2010г. № 1011, а также с учетом следующих факторов:

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

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

#### Учет материалов.

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

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

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

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

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы, товары и готовая продукция (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары учитываются по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью товара, при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

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

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

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

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия 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 не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.01 «Резерв на оплату отпусков»

74

в разрезе подразделений Общества, и по видам начислений: отпускные; страховые взносы и взносы на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Сумма начисленного оценочного обязательства по каждому работнику относится на те же счета бухгалтерского учета, что и заработная плата.

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество не создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.02 «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 Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства инвесторов (соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы инвесторам (соинвесторам), затраты на строительство объектов ИДП собираются отдельно по каждому объекту строительства в разрезе статей расходов и отражаются на счете 36 без НДС, а НДС отражается на счете 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 затраты по строительным объектам, произведенным за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», распределяется Обществом между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей (машино-мест) по объекту ИДП распределяются на каждый гараж (машино-место) пропорционально количеству. При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы, по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 стоимость объектов недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано, отражена в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

На момент получения Обществом права собственности на объекты недвижимости их фактическая себестоимость 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».

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.

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Общества существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.



Расчет размера оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату расчета Обществом стоимости законченного строительством (сдаваемого) объекта ИДП.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, создается в сумме превышения стоимости объекта ИДП, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов, над его фактической стоимостью. Оценочные обязательства по прямым плановым расходам на корпус и плановым расходам по площадке, учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Ежеквартально проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства. Списание оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества в текущем периоде. Списание проводится отдельно по каждому объекту ИДП, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

Средства, полученные Обществом от инвесторов и по договорам долевого строительства на строительство объектов, учитываются на счете 76.01.02 «Расчеты с дольщиками» в разрезе строительных объектов. Средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства. Инвестиционные средства для Общества являются существенными и в Бухгалтерском балансе отражаются долгосрочные обязательства строка 1450 «Прочие обязательства», а краткосрочные обязательства по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

В отчете о движении денежных средств выделено отражаются следующие виды хозяйственных операций:

- денежные средства, поступившие от дольщиков в строке 4114 «Поступления инвестиционных взносов»,
- денежные средства, направленные на оплату вознаграждения технического заказчика, за вычетом НДС, в строке 4125 «Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера»,
- денежные средства, направленные в качестве целевых средств финансирования затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры по договорам на выполнение функций технического заказчика в строке 4126 «Инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера».
- Денежные средства направленные на оплату аренды земельных участков под строительство зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры выделено в строке 4129 «Прочие платежи».

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60.05 «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

**3. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.**

**3.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.**

**3.1.1. Информация об основных средствах.**

Изменений в составе основных средств в 2016г. не произошло.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Сооружения (штаб строительства, ограждение)	1150	15 259	15 259	15 259
Сооружения, сумма начисленной амортизации	1150	- 15 259	- 15 259	- 15 259
Транспортные средства	1150			518
Транспортные средства, сумма начисленной амортизации	1150			- 112
Машины и оборудование	1150	79	79	79
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	- 79	- 79	- 79
Прочие основные средства	1150	415	415	441
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	- 415	- 415	- 441
Итого первоначальная стоимость основных средств		15 753	15 753	16 297
Итого сумма накопленной амортизации		- 15 753	- 15 753	- 15 891
<b>Итого по строке 1150</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>406</b>

В 2016 год Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 01.01 «Основные средства в организации»:

тыс.руб.

№ п/п	Прочие основные средства, сданные в аренду	Город	Договор аренды				
			Арендатор	Номер	Дата заключения	Дата расторжения	Бал. стоим. ость
1	Цифровой копировальный аппарат SHARP ARM205	г. Ростов-на-Дону	ООО "ПИК Служба Заказчика"	ПИК-СЗ/6004	01.06.2013	30.11.2016	-

2	Компьютер Granda-3000/I945P/GF 7600GS	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0
3	Кухня	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0
4	Административная стойка	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0
5	Стол	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0
6	Стол	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0
7	Цифровой копировальный аппарат SHARP ARM205	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0
8	Шкаф купе	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0

№ п/п	Помещения, сданные в аренду	S, кв.м.	Адрес	Договор аренды				
				Арендатор	№	Дата заключения	Дата расторжения/прекращения	Бал. стоимост
1.	Временное административное здание штаба строительства, лит.А	243,7	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит.квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	ООО "ПИК Служба Заказчика"	ПИК-СЗ/6004	01.06.13	30.11.16	0
2.	Временное административное здание штаба строительства, лит.А	51,1	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит.квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.15	30.11.16	0
3.	Временное административное здание штаба строительства, лит.А	294,8	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит.квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.15 в ред.ДС № 1 от 01.12.16	-	0

### 3.1.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Нежилые помещения	1160	4 906	4 906	4 906
Нежилые помещения, сумма начисленной амортизации	1160	- 381	- 233	- 87
Транспортные средства	1160	-	1 607	1 607
Транспортные средства, сумма начисленной амортизации	1160	-	- 1 259	- 937
Итого первоначальная		4 906	6 513	6 513

СТОИМОСТЬ ОСНОВНЫХ средств				
Итого сумма накопленной амортизации		- 381	- 1 492	- 1 024
<b>Итого по строке 1160</b>		<b>4 525</b>	<b>5 021</b>	<b>5 489</b>

В 2016 году из состава доходных вложений в материальные ценности выбыли:

- Автомобиль NISSAN TEANA, гос.№ H453OB 161.
- Автомобиль NISSAN TIIDA, гос.№ H456OB 161.

В 2016 год Общество сдало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 03.02 «Основные средства, сдаваемые в операционную аренду»:

№ п/п	Транспортные средства, сданные в аренду	Город	Договор аренды			
			Арендатор	Номер	Дата заключения	Дата расторжения
1.	NISSAN TEANA	г. Ростов-на-Дону	ООО "ПИК Служба Заказчика"	ПИК-СЗ/691	01.01.2013	30.11.2016
2.	NISSAN TIIDA	г. Ростов-на-Дону	ООО " ПИК Служба Заказчика "	ПИК-СЗ/692	01.01.2013	30.11.2016

тыс.руб.

№ п/п	Помещения, сданные в аренду	S, кв.м.	Адрес	Договор аренды			
				Арендатор	Номер	Дата	Балансовая стоимость
1.	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: 24-37, Этаж 1	145,5	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Орбитальная, дом 13	ООО "ПИК-Комфорт"	1899/32-14	01.07.2014	3 964
2.	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: 20,21,22,23, Этаж 1	18,4	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Орбитальная, дом 13	ООО "ПИК-Комфорт"	1891/32-14	01.07.2014	561
	<b>Всего</b>						<b>4 525</b>

### 3.1.3. Информация об отложенных налоговых активах.

тыс.руб.

Наименование показателя	Размер показателя	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНА
		Счет	Сумма, принимаемая в расходах	Сумма, принимаемая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
Оценочное обязательство на отпуск	-	26,44	-	-	-	-	-
Убытки по основной деятельности в НУ	1 008	-	1 008	-	1 008	1 008	202
<b>Всего</b>	<b>1 008</b>		<b>1 008</b>	<b>-</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>	<b>202</b>

### 3.1.4. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- готовая продукция (счет 43.03 «Объекты недвижимости для продажи») - квартиры и нежилые помещения, оформленные в собственность Общества после ввода объектов в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по договорам купли-продажи. В случае если до окончания строительства реализованы не все площади объекта (объекты недвижимости), такие площади рассматриваются как товар, поскольку созданы (построены) исключительно для дальнейшей реализации покупателям. При дальнейшей реализации указанных площадей объекта их стоимость списывается по фактической себестоимости каждого отдельного объекта недвижимости.

- материалы (счет 10 «Материалы») - товарно-материальные ценности, используемые для управленческих нужд Общества.

- затраты в незавершенном производстве (счет 20.01.01 «Расходы, напрямую относимые на номенклатуру продукции (услуг)») - расходы на содержание службы Застройщика, полученные за период с 2006 года по 2013 год.

- расходы на продажу (счет 44.03.02 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН») - расходы по не переданным объектам недвижимости в виде расходов по оформлению права собственности и коммунальных услуг,

- затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (счет 97.02 «Расходы будущих периодов по программному обеспечению»), используемые для управленческих нужд Общества.

### 3.1.5. Учет НДС.

Согласно заключенным договорам на возмездное оказание услуг и купли-продажи нежилых объектов недвижимости с физическими лицами, денежные средства, поступившие в виде авансовых платежей, облагаются НДС и остаток по счету 76.08 «НДС с авансов полученных» отражает размер налога на добавленную стоимость с авансов, полученных от покупателей.

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не облагаемые НДС.

Согласно Учетной политике Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

### 3.1.6. Информация о займах (кредитах).

В 2016 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.

Займы в 2016 г. Обществом не выдавались.

### 3.1.7. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены затраты по строительным объектам Жилого комплекса «НОРД»:

- Расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры, без НДС (счета 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», 36.03 «Прямые расходы на создание объекта недвижимости»),

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.05 «НДС по капитальному строительству, строительству ИДП»),

- Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения), право собственности, на которые не зарегистрировано (счет 37.01 «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано»).

### 3.1.8. Информация об инвестициях.

По окончании строительства и получения застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, застройщик обязан передать квартиру участнику ДДУ по Передаточному акту при условии выполнения дольщиком в полном объеме своих обязательств по ДДУ.

По договорам купли-продажи передача квартиры, нежилого помещения осуществляется по акту, в котором покупатель подтверждает, что Продавцом передано имущество. Дата подписания Акта является моментом перехода права собственности (момент отражения выручки от реализации услуг застройщика).

В 2016 году введены в эксплуатацию два объекта строительства – жилых дома:

1. 18-этажный жилой дом башенного типа со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, ЖК «Норд», ж.д. 2 на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0010106:18, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная, 15, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2016г. № 61-310-803009-2016;
2. 18-этажный жилой дом башенного типа со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, ЖК «Норд», ж.д.5 на земельном участке 61:44:0011703:6, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная, 15, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 27.12.2016г. № 61-310-818909-2016.

В сентябре 2016 года себестоимость объектов недвижимости в введенном в эксплуатацию корп.2 ЖК «Норд»:

- 160 квартир площадью 8 641,10 кв.м.,
- 692,60 кв.м. нежилых помещений.

С 06 сентября 2016 г. начата передача объектов недвижимости в корп.2 ЖК «Норд» по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве.

По корп.5 ЖК «Норд» себестоимость объектов недвижимости в 2016 году не формировалась, объекты недвижимости дольщикам не передавались.

Наименование объекта	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия (90.01.09), тыс.руб.	Расходы застройщика по договору долевого участия (90.02.09), тыс.руб.	Фактически реализованная площадь, кв.м.
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 2	30 260	(1 752)	8 472,90
<b>Итого:</b>	<b>30 260</b>	<b>(1 752)</b>	<b>8 472,90</b>

Кроме того, осуществлялась продажа по договорам купли-продажи ОИДП, введенного в эксплуатацию в 2013 году:

Наименование объекта	Выручка по ДКП, тыс.руб.	Себестоимость по ДКП, тыс.руб.	Фактически реализованная площадь, кв.м.
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 10	3 529	3 524	101,40
<b>Итого:</b>	<b>3 529</b>	<b>3 524</b>	<b>101,40</b>

### 3.1.9. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности.

В бухгалтерском балансе показатель строки 1230 «Дебиторская задолженность» включает в себя суммы обязательств с учетом НДС по выплаченным авансам, который формирует, в том числе, себестоимость объектов недвижимости, без включения в качестве информации в Налоговые декларации по НДС за 1-4 кварталы 2016г.

Дебиторская задолженность в части расчетов с комитентом (принципалом, доверителем) (счет 76.12.01.01) отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы резерва по сомнительной задолженности (счет 63.02.02).

#### Прочая краткосрочная дебиторская задолженность (строка 12309)

тыс.руб.

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.	2014 г.
Расчеты с дольщиками по квартирам, всего	-	-	59
в том числе ОИДП:			
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 10	-	-	59
Расчеты по страхованию	175	47	
Расчеты с разными дебиторами	13	57	2 770
Резерв по сомнительной задолженности	(3)		
Расчеты по государственной пошлине	38	93	201
<b>Итого:</b>	<b>223</b>	<b>197</b>	<b>3 030</b>

По строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность», в части авансов полученных, обязательства отражены за минусом НДС с сумм авансов полученных.

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

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2016 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 18%;
- налог на имущество – 2,2%.

#### Прочая краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1528)

тыс.руб.

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.	2014 г.
Расчеты с подотчетными лицами	2	1	5
Расчеты по претензиям	1	418	32
Расчеты с комитентом (принципалом, доверителем) краткосрочные, всего			2 744
в том числе АО «ПИК-Регион»			2 744
Расчеты с разными кредиторами, всего	-	92 263	93 417
в том числе ПАО «Группа Компаний ПИК»	-	92 263	92 263
<b>Итого:</b>	<b>3</b>	<b>92 682</b>	<b>96 198</b>

### 3.1.10. Расшифровка Прочих обязательств (строка 1450).

тыс.руб.

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.	2014 г.
Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам долгосрочные, в том числе:	385 008	423 008	423 008
АО «ПИК-Регион»	385 008	423 008	423 008
Расчеты с дольщиками долгосрочные, всего			
в том числе ОИДП:	68 016	-	48 894

- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 2		-	27 835
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12	10 066	-	21 059
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 3	41 776		
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	16 174		
<b>Итого:</b>	<b>453 024</b>	<b>423 008</b>	<b>471 902</b>

### 3.1.11. Информация о капитале.

№п/п	Показатель	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2015 г.	На 31.12.2014 г.
1.	Уставный капитал, т/руб.	1 000	1 000	1 000
2.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	18 224	(136)	14 217
	В том числе			
2.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	(136)	(136)	14 217
2.2.	Непокрытый убыток отчетного года	18 360	-	-

№п/п	Показатель	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2015 г.	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов, т/руб.	19 224	864	18 360

### 3.1.12. Информация об оценочных обязательствах

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.	2014 г.
Оценочное обязательство по отпускам	-	37	39
Краткосрочная часть резерва по плановым расходам на реализацию ИДП, в том числе:	-	-	10 473
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12	-	-	10 473
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>10 512</b>

## 3.2. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

### 3.2.1. Выручка от реализации (по видам деятельности)

№ п/п	Виды деятельности	2016 г.	2015 г.	Изменения 2016г. от 2015г.	тыс.руб.
					% соотноше ние 2016/2015
1	Выручка от реализации квартир (розничные продажи)	3 529	78 424	- 74 895	4,5%
2	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия	30 260	-	+ 30 260	100%
3	Выручка от реализации прочих работ, в том числе:	2 499	3 461	- 962	72,2%
	Сдача имущества в аренду	2 304	2 505	- 201	92%
	Прочая реализация	195	956	- 761	20,4%
	<b>Итого:</b>	<b>36 288</b>	<b>81 885</b>	<b>- 45 597</b>	



Выручка по договорам долевого участия (214-ФЗ) складывается из экономии денежных средств при строительстве, как разница между привлеченными денежными средствами по договорам долевого участия и затратами на строительство объекта с инженерными коммуникациями.

### 3.2.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности)

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	2016 г.	2015 г.
1	Себестоимость квартир	3 524	74 517
2	Расходы застройщика по договору долевого участия	1 752	458
3	Прочая реализация	1 393	1 527
	<b>ИТОГО:</b>	<b>6 669</b>	<b>76 502</b>

Показатель себестоимость формируется при продаже квартир и нежилых помещений, калькуляционной единицей принимается 1 квартира (1 нежилое помещение).

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, завершеного строительством, не проданные объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения) застройщик оформляет в собственность.

### 3.2.3. Коммерческие расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	437	668
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	517	353
Коммунальные услуги по проданным ОН	100	981
Расходы на изготовление документов кадастрового и технического учета по проданным ОН	3	11
Зарботная плата отдела продаж	242	191
Страховые взносы отдела продаж	69	60
Прочие коммерческие расходы	62	62
<b>Всего</b>	<b>1 430</b>	<b>2 326</b>

### 3.2.4. Управленческие расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.
Зарботная плата	7	12
Страховые взносы	2	3
Аудиторские услуги	144	177
Амортизация ОС	27	9
Бухгалтерские, юридические услуги	73	42
Налоги	114	33
Прочие	54	60
<b>Всего</b>	<b>421</b>	<b>336</b>

### 3.2.5. Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	2016 г.	2015г.
<b>Проценты к получению</b>	-	-
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>450</b>	<b>1 792</b>
Реализация основных средств	450	470
Списание суммы кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	-	1 314
Прочие доходы	-	8
<b>Проценты к уплате</b>	-	-
<b>Прочие расходы в т.ч.</b>	<b>4 999</b>	<b>22 126</b>
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	2 722	15 250
Реализация основных средств	35	402
Судебные издержки	204	96
Списание суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	9	1 032
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	130	72
Штрафы, пени, неустойки	853	5 272
Убыток по инвестиционным договорам при выходе из проекта	1 043	-
Прочие внереализационные расходы	3	2

При формировании отчета о финансовых результатах прочие доходы и расходы по однородным операциям показываются свернуто по хозяйственным операциям:

- Уступка права требования на 200 тыс.руб.,
- Возмещение причиненных убытков на 115 тыс.руб.

### 3.2.6. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2016 г.	2015 г.	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1	-
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	248	104	+ 144
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	77	29	+ 48

### 3.2.7. Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

Доходы организации от сдачи в аренду и субаренду объектов основных средств и организации относятся к доходам по основному виду деятельности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Расшифровка строк 2110, 2100, 2400 Отчета о финансовых результатах за 2015 год – 2016 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2016 г.	2015 г.
Выручка	тыс. руб.	36 288	81 885
Валовая прибыль	тыс. руб.	29 619	5 383
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	18 360	(14 353)
Коэффициент чистой прибыльности	%	50,6	-

Изменения прибыли в 2016 году по сравнению с 2015г. произошло в результате увеличения в 2016 году объема (количества) введенных в эксплуатацию (переданных дольщикам) объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений) по корп.2 ЖК «Норд».

### 3.2.8. Формирование постоянных, временных разниц, отложенного налогового актива, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2016 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	Ставка налога на прибыль	Сумма	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	23 219	20%	2 644	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	1 044	20%	(209)	Постоянное налоговое обязательство
3.	Временные вычитаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль	(33)	20%	(7)	Изменение отложенных налоговых активов (-)
4.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	24 230	20%	(4 846)	Отложенный налоговый актив по убыткам (-)
5.	Списание отложенных налоговых активов	-	20%	-	
6.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	(6)		-	
7.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	18 360			

### 3.3. Пояснения к отчету о движении денежных средств

В связи с изменением подхода к раскрытию информации в ОДДС о денежных потоках, характеризующих поступления от инвесторов и дольщиков и перечисления целевых денежных

36

средств на строительство ОИДП (показываются развернуто), сумм страховых взносов в государственные внебюджетные фонды (показывается в строке 4122), сумм арендной платы за землю (показывается в строке 4129) для сопоставимости данных скорректированы показатели ОДДС за 2015 год:

№ п/п	Наименование показателя	Код строк и	Данные до корректировок и показателя	Данные после корректировок и показателя	Сумма корректировок и
1.	<b>Денежные потоки от текущих операций</b> Поступления - всего	4110	72 487	222 203	149 716
2.	Поступления инвестиционных взносов	4114	-	149 716	149716
3.	Платежи - всего	4120	(68 957)	(218 673)	- 149 716
4.	Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(58 249)	(18 861)	+ 39 388
5.	В связи с оплатой труда работников	4122	(219)	(291)	- 72
6.	На оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	-	(4 383)	- 4 383
7.	Инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	-	(176 130)	- 176 130
8.	НДС	4127	(915)	(4 875)	- 3 960
9.	Иных налогов и сборов	4128	(670)	(597)	+ 73
10.	Прочие платежи	4129	(8 487)	(13 119)	- 4 632
11.	На оплату аренды земли	41291	-	(4 632)	- 4 632

Информация о существенных денежных потоках со связанными сторонами раскрыта в ОДДС.

#### 4. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2016 г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2016г, без НДС (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
ООО «ПИК Служба Заказчика» - управляющей организации ООО «РКС»	Генеральный директор	18	Вознаграждение за осуществление управляющей организацией полномочий единоличного исполнительного органа	с 01.07.2016 сроком на три года.

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

#### 4.1. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Список связанных сторон  
ООО «Ростовкапстрой» на 31.12.2016 г.

№ п/п	Полное наименование/ФИО связанной стороны	Местонахождение юридического лица	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Дата возникновения основания взаимосвязанности	Основание, в силу которого лицо принадлежит к группе лиц (указать номер подпункта пункта 1 статьи 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)
1	2	3	4	5	6	7
1	Единоличный исполнительный орган Организации					
1.2.	ООО «ПИК Служба Заказчика» - Управляющая организация ООО «Ростовкашстрой»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	с 24.11.2015 по 30.06.2016 и с 01.07.2016	п. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.3	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Организации, для унитарных предприятий - учредители предприятия и лицо, в ведомственном подчинении которого находится предприятие.					
1.3.1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	100%	0	24.05.2016	п. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.4	Юридическое лицо, в котором Организация имеет право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли связанной стороны					
1.4.1	-	-	-	-	-	-
1.5	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Организация (ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)					
1.5.1	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт»	г. Москва, ул. Лукинская, д.14	0	0	24.05.2016	п. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.2	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК Служба Заказчика»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	24.05.2016	п. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.3	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	0	0	24.05.2016	п. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.4	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	24.05.2016	п. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.6	Если организация является участником финансово-промышленной группы, то члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы					
1.6.1	-	-	-	-	-	-

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://rik-group.ru> - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданин России.

88

**Информация об операциях ООО «Ростовкапстрой» со связанными сторонами за 2016 год (виды операций, объем операций, условия и сроки осуществления (завершения))**

Наименование контрагента – связанной стороны	Содержание операции	Сумма операции (Обороты), тыс. рублей				Величина дебиторской / кредиторской задолженности, тыс. рублей				Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
		2016 г.		2015 г.		2016 г.		2015 г.		
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ООО «ПИК Служба Заказчика»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	1 531	1 531	1 972	1 972	-	-	-	-	Договоры расторгнуты 30.11.2016
	Приобретение услуг (сч. 60)	29 572	26 271	8 906	16 918	-	7 341	-	10 542	Задолженность перед Заказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика – погашение путем проведения взаимозачета. Срок погашения – 1 квартал 2017
	Финансирование строительства (60.05)	559 254	584 332	259 486	737 771	-	432 214	-	407 136	Задолженность перед Заказчиком по переданным затратам на строительство. Срок погашения – 2017 г.
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	1 070	15365	17 173	10 476	-	33 265	-	18 970	Задолженность Общества по агент. договору по рекламе. Срок погашения – 1 квартал 2017г.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	393	393	1 631	1 631	-	-	-	-	Расчеты произведены путем перечисления денежных средств на расчетный счет
	Перевыставление ресурсов на строй площадке Заказчику (сч. 76.24)	3 759	3 759	1 911	1 911	-	-	-	-	Расчеты произведены путем проведения взаимозачета
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	6 616	-	260	36	-	-	-	6 616	Оказание посреднических услуг при продаже ОН, расчеты денежными средствами.
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	517	-	385	385	517	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд – договор действующий. Срок оплаты – 1 кв.2017г.
	Прочие операции (сч. 76.07)	92 263	-	-	-	-	-	-	92 263	Возврат инвестиционного взноса.
	Продажа имущества (сч.62)	531	-	-	-	531	-	-	-	Проданы автомобили по ДКП. Срок оплаты – 1 кв.2017 г.

	Приобретение услуг (сч. 60.05)	2 072	-	-	-	-	2 072	-	-	Задолженность перед Заказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика – погашение путем проведения взаимозачета. Срок погашения – 1 квартал 2017
	Финансирование строительства (60.05)	137 307	-	-	-	-	137 307	-	-	Задолженность перед Заказчиком по переданным затратам на строительство. Срок погашения – 2017 г.
	Предоставление ресурсов на строительной площадке Заказчику (сч. 76.24)	1 444	-	-	-	1 444	-	-	-	Задолженность тех.заказчика за ресурсы. Срок оплаты – 1 кв.2017
	Предоставление услуг мобильной связи (76.07)	10	-	-	-	10	-	-	-	Предоставлены услуги моб.связи по сотрудникам, переведённым в ГК ПИК, Срок оплаты – 1 кв.2017 г.
ООО «ПИК-Комфорт»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	480	600	900	150	-	330	-	-	Аренда помещений для производственных нужд – договоры действующие, расчеты произведены путем проведения взаимозачета.
	Приобретение ресурсов (сч.60.01)	57	2 657	569	-	-	-	57	-	Расчеты за ресурсы (коммунальные расходы) по незаселенным ОН, расчеты произведены путем проведения взаимозачета.
АО «ПИК-Регион»	Расчеты с принципалом по агентским договорам (сч. 76.12)	3 986	24 195	21 450	-	-	3 986	-	-	Оказание посреднических услуг при продаже ОН, расчеты денежными средствами. Договор завершен.
	Оказание услуг (сч. 62)	230	1 047	936	-	-	341	111	-	Задолженность по оплате вознаграждения за услуги агента, расчеты путем проведения взаимозачета.
	Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам (сч.76.01.01)	38 000	-	-	-	-	-	-	423 008	Расчеты с инвестором по машиноместам и многофункциональному культурно-бытовому и оздоровительному комплексу. Срок передачи прав на объекты – до 31.12.2018 г., частично возвращен инвест.взнос.



#### 4.2. Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества отсутствуют незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

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

#### 4.3. Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в Пояснениях, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2017 году не ожидается.

#### 4.4. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2016 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

#### 4.5. Иная обязательная информация

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Общество сформировало резерв по сомнительной задолженности по ООО «УКС-2» (ИНН 6163095641) в размере 3 тыс. руб. По прочим дебиторам Общество не имеет задолженности с признаками сомнительности, следовательно, оснований для формирования резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода нет;
- отсутствуют события после отчетной даты, т.е. факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности после отчетной даты;
- Общество по состоянию на 31.12.2016 г. не является поручителем;
- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2016г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2016 г. Обществом не производились;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;
- отсутствуют МПЗ, переданные в залог;

- отсутствуют объекты ОС и НМА, не подлежащие амортизации;
- Общество в соответствии с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

**4.6. Планы будущей деятельности**

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

**Генеральный директор-  
ООО «ПИК Служба Заказчика» -  
управляющей организации ООО «РКС»**

28.03.2017г.



**О.С. Евгенова**



