

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

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2020 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» (ООО «РКС») (ОГРН 1066165052139, ИНДЕКС 346731, Ростовская область, Аксайский район, посёлок Верхнетемерницкий, ул. Венеры, дом 19), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита» (ООО «Группа компаний «МДА»),

ОГРН 1067759440462

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17

член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603072801

«11» марта 2020 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"	по ОКПО	31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	95055110		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	6165132507		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	346731, Ростовская обл, Аксайский р-н, Верхнетемерницкий п, Венеры ул, д. № 19				
384					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ОО "ГРУППА КОМПАНИЙ "МДА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7718611841
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	772501001

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1.	Основные средства	1150	7 021	8 628	-
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	5 900	7 546	-
	Машины и оборудование	11502	396	154	-
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11505	725	927	-
4.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3 577	4 231	4 378
	в том числе:				
	Здания (помещения)	11601	3 577	4 231	4 378
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.3.	Отложенные налоговые активы	1180	3 317	3 301	2 845
	в том числе:				
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11801	1	-	670
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11802	330	330	50
	ОНА по расходам будущих периодов	11803	-	-	1 427
	ОНА по финансовым вложениям	11804	368	368	698
	ОНА по плановым расходам ИДП	11805	2 618	2 603	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	13 915	16 160	7 223
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.4.	Запасы	1210	564 780	511 116	56 171

	в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	2	2	2
	Незавершенное производство	12102	9 304	10 872	23 033
	Готовая продукция	12103	522 608	470 183	7 546
	Расходы на продажу	12104	32 866	30 046	25 552
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	12105	-	13	38
4.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 680	77	1 353
4.9.	Дебиторская задолженность	1230	591 789	57 926	178 275
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	13	13	25
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	87	710	110
	Расчеты по налогам и сборам	12303	3 029	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12304	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	6 259	3 984	2 325
	Сумма задолженности участников долевого строительства перед застройщиком	12306	582 399	53 218	175 814
4.6.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	83 464	250 696	15 666
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	58 464	56 696	15 666
	Денежные средства на спецсчетах	12502	25 000	194 000	-
4.7.	Прочие оборотные активы	1260	766 061	953 060	1 905 196
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12601	764 703	953 060	1 905 196
	НДС по авансам полученным	12602	1 358	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 015 774	1 772 875	2 156 661
	БАЛАНС	1600	2 029 689	1 789 035	2 163 884

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	в том числе:				
	Прочий капитал	13103	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	64 440	52 746	7 601
	в том числе:				
	Прибыль, подлежащая распределению	13701	64 440	52 746	7 601
	Итого по разделу III	1300	65 440	53 746	8 601
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.9.	Прочие обязательства	1450	955 931	466 417	469 615
	в том числе:				
	- долгосрочные обязательства по договорам участия в долевом строительстве	14501	570 923	81 409	84 607
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	14502	385 008	385 008	385 008
	Итого по разделу IV	1400	955 931	466 417	469 615
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.9.	Кредиторская задолженность	1520	995 224	1 255 453	1 682 317
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	46 321	41 038	17 448
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	17 849	46 515	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	124	9 619	163
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	207 197	416 857	773 116
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15206	723 731	741 425	891 591
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.11	Оценочные обязательства	1540	13 094	13 419	3 351
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	6	2	-
	Резервы инвестиционно-девелоперских проектов	15402	13 089	13 417	-
	Прочие резервы		-	-	3 351
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 008 318	1 268 872	1 685 668
	БАЛАНС	1700	2 029 689	1 789 035	2 163 884

Руководитель

(подпись)

Перминова Наталья
Викторовна

(расшифровка подписи)

11 марта 2020



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	95055110		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	6165132507		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
5.1.	Выручка	2110	349 211	499 277
	в том числе:		-	-
5.2.	Себестоимость продаж	2120	(290 271)	(394 011)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	58 940	105 266
5.3.	Коммерческие расходы	2210	(45 528)	(45 403)
5.4.	Управленческие расходы	2220	(1 344)	(602)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	12 068	59 261
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 172	3 011
	Проценты к уплате	2330	-	-
5.5.	Прочие доходы	2340	1 382	15 901
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	1 380	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23402	1	-
5.5.	Прочие расходы	2350	(4 422)	(21 088)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23505	(230)	-
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(47)	-
	Прочие внереализационные расходы	23507	(3 570)	-
	Остаточная стоимость реализованных основных средств	23508	(575)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	15 200	57 085
5.8.	Налог на прибыль	2410	(3 506)	(11 939)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 521)	(12 395)
	отложенный налог на прибыль	2412	15	457
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 694	45 146

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	11 694	45 146
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Перминова Наталья
Викторовна

(расшифровка подписи)

11 марта 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2019
95055110	
6165132507	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	1 000				7 601	8 601
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210					45 145	45 145
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	45 145	45 145
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X		X	X		
переоценка имущества	3222	X			X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X			X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	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
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	1 000	-	-	-	52 746	53 746
Увеличение капитала - всего: за 2019 г.	3310	-	-	-	-	11 694	11 694
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	11 694	11 694
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 2019 г.	3300	1 000	-	-	-	64 440	65 440

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
		На 31 декабря 2017 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
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	-	-	-
по другим статьям капитала				
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	65 440	53 746	8 601



Перминова Наталья
Викторовна
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

11 марта 2020 г. _____

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: в тыс. рублей	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
	по ОКПО	ИНН	0710005		
	по ОКВЭД 2	по ОКОПФ / ОКФС	31	12	2019
		по ОКЕИ	95055110		
			6165132507		
			71.12.2		
			12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	711 125	1 415 044
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	261 442	419 190
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	769
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	449 683	990 069
прочие поступления	4119	-	5 016
Платежи - всего	4120	(884 605)	(1 194 009)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(55 954)	(84 679)
в связи с оплатой труда работников	4122	(90)	(128)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(16 015)	(2 931)
расходный поток НДС в составе выплат	4125	(14 102)	(13 912)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(26 201)	(13 659)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4127	(752 944)	(1 063 451)
прочие платежи	4129	(19 299)	(15 249)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(173 480)	221 035
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	6 248	15 331
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	-	9 225
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6 248	2 365
	4215	-	3 741
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(6 335)
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	-	(42)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	(6 293)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6 248	8 996

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	5 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	5 000
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	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	5 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(167 232)	235 031
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	250 696	15 666
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	83 464	250 697
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____

(подпись)


Перминова Наталья
Викторовна

(расшифровка подписи)



11 марта 2020 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Дата (год, месяц, число) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710003		
2019	12	31
95055110		
6165132507		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель _____

(подпись)



**Перминова Наталья
Викторовна**

(расшифровка подписи)

11 марта 2020 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2019 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: 71.12.2, ОКПО 95055110.

Уставный капитал Общества на 31.12.2019 г. составляет 1 000 тыс. руб. (Один миллион рублей).

На 31.12.2019 г. структура Уставного капитала Общества следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Номинальная стоимость доли, тыс.руб.	Доля в УК, %
1.	Акционерное общество «МИТАПРОМ», ИНН 7725441492, КПП 772201001, местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Душинская, дом № 7, стр. 1 этаж 3 пом. 340	990	99,0
2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, КПП 770301001, местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	10	1,0
	Итого	1 000	100

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества, который избирается общим собранием участников Общества сроком на 3 (три) года.

На основании Решения Единственного участника от 11 мая 2018 г. на должность Генерального директора назначена Перминова Наталья Викторовна с 14 мая 2018 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет ПАО «Группа Компаний ПИК» (ИНН 7713011336, местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1) на основании договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д730453/19 от 24.04.2019 г.

Среднесписочная численность работающих за 2019 г. составляет 1 человек, за 2018 г. составила 1 человек, за 2017 г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

На основании Протокола б/н годового общего собрания участников ООО «Ростовкапстрой» от 20.04.2019 года избрана Ревизионная комиссия в количестве 3-х человек, в следующем составе:

- Моисеев Владимир Николаевич,
- Ермолаева Елена Ивановна,
- Коршикова Елена Александровна.

Бухгалтерская отчетность за 2019 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

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 2019г., тыс.руб. (счет 001.01)
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.	17 607
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницкий, 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.	3 217
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницкий, 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.Верхнетемерницкий, 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 № 206 от 09.10.2018г.	4 319
Всего		106 130			92 274

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 2019 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 3 от 29 декабря 2018 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2019 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС 2.0.

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 Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно

ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности 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.

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 (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 коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары, готовая продукция учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары» и 43 «Готовая продукция». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции 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, готовой продукции (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 резервы под обесценение финансовых вложений. Учет резерва под обесценение финансовых вложений ведется на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Сумма начисленного резерва под обесценение финансовых вложений отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)».

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» 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.

Общество создает оценочные обязательства по условным фактам хозяйственной деятельности: не завершенным на отчетную дату судебным разбирательствам, в результате которых с высокой долей вероятности возникнет обязанность выплатить денежные средства.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.05 «Прочие резервы, связанные с условными фактами хозяйственной деятельности» в разрезе подразделений Общества, отдельно по каждому оценочному обязательству. Сумма начисленного оценочного обязательства отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)».

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 08.03 «Строительство объектов основных средств» и (или) 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Затраты по ИДП» 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 19.36 «НДС затрат по ИДП».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 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 «Себестоимость ИДП».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 стоимость объектов недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано, отражена в разделе «Запасы» код строки 1210.

На момент реализации Обществом объекта недвижимости их фактическая себестоимость списывается со счета 37 «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 43 «Готовая продукция».

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 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» 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 бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в части договоров Долевого участия, отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату.

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 4126 «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 4127 «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 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», 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. Ретроспективные изменения бухгалтерской отчетности

Данные за прошлые годы в текущей отчетности не совпадают с данными в ранее составленной, утвержденной и переданной пользователям отчетности.

В 2019 году ООО «РКС» изменило порядок отражения расчетов с участниками долевого строительства и затрат на создание объекта строительства.

В бухгалтерском балансе показатели строк 1230 «Дебиторская задолженность», 1450 «Прочие обязательства» и 1520 «Кредиторская задолженность» в части договоров Долевого участия, отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату.

Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано, отражаются по строке 1210 «Запасы», такие площади рассматриваются как товар, поскольку созданы (построены) исключительно для дальнейшей реализации покупателям.

В строке 12601 «Затраты на строительство» учитываются неиспользованные целевые средства застройщика, направленные на финансирование технического заказчика и подрядчиков для строительства ОИДП.

Выполняя требования п. 10 ПБУ 4/99 и п.15 ПБУ 1/2008 о сопоставимости сравнительных показателей, при формировании бухгалтерского баланса на 31.12.2019 г. были ретроспективно изменены показатели нескольких статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г.

Проведенные изменения представлены в Таблице:

Показатель бухгалтерского баланса	Код строки	Данные на 31.12.2018 г., тыс.руб.			Данные на 31.12.2017 г., тыс.руб.		
		стало	было	разница	стало	было	разница
АКТИВ							
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы	1210	511 117	115 042	396 075	56 171	48 625	7 546
в т.ч.							
Готовая продукция	12103	470 183	74 108	396 075	7 546	-	7 546
Дебиторская задолженность	1230	57 926	43 167	14 759	178 275	4 182	174 093
в т.ч.							
с поставщиками и подрядчиками	12301	13	3 378	- 3 365	25	1 746	- 1 721
по неиспользованным целевым средствам застройщика, перечисленным техническому заказчику строительства		-	35 095	-35 095			-
сумма задолженности участников долевого строительства перед застройщиком	12306	53 218	-	53 218	175 814	-	175 814
Прочие оборотные активы	1260	953 060	1 310 676	-357 616	1 905 196	1 911 021	- 5 825
в т.ч.							
Затраты на строительство	12601	953 060	914 601	38 459	1 905 196	1903475	1 721
Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано		-	396 075	-396 075	0	7 546	-7 546
ИТОГО по разделу II	1200	1 772 875	1 719 657	53 218	2 156 661	1 980 847	175 814
БАЛАНС	1600	1 789 035	1 735 817	53 218	2 163 884	1 988 070	175 814
Показатель бухгалтерского баланса	Код строки	Данные на 31.12.2018 г., тыс.руб.			Данные на 31.12.2017 г., тыс.руб.		
ПАССИВ							
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Прочие обязательства	1450	466 417	440 551	25 866	469 615	427 673	41 942
в т.ч.				0			0
Долгосрочные обязательства по ДДУ	14501	81 409	55 543	25 866	84 607	42 665	41 942

ИТОГО по разделу IV	1400	466 417	440 551	25 866	469 615	427 673	41 942
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Кредиторская задолженность	1520	1 255 453	1 228 101	27 352	1 682 317	1 548 445	133 872
в т. ч.							
перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика		0	407 230	-407 230	0	749 511	-749 511
перед комиссионером (поверенным)		0	5 977	-5 977	0	23 550	-23 550
перед прочими кредиторами		0	19	-19	0	51	-51
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	416 857	0	416 857	773 116	0	773 116
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15206	741 425	717 703	23 722	891 591	757 722	133 869
ИТОГО по разделу V	1500	1 268 872	1 241 519	27 353	1 685 668	1 551 796	133 872
БАЛАНС	1700	1 789 035	1 735 817	53 218	2 163 884	1 988 070	175 814

ПОЯСНЕНИЯ К ФОРМАМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

4. Пояснения к бухгалтерскому балансу.

4.1. Информация об основных средствах.

В 2019 г. для бесперебойного электроснабжения офисных помещений приобретен объект основных средств:

- Дизельная электростанция Азимут АД-12С-Т400-2РКМ11.

В 2019 г. списаны неисправные и не подлежащие ремонту полностью самортизированные основные средства:

- Цифровой копировальный аппарат SHARP ARM205

- Компьютер Granda-3000/I945P/GF 7600GS

Виды активов	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Здания (помещения)	1150	8 370	8 370	-
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(2 470)	(823)	-
Сооружения (штаб строительства, ограждение)	1150	15 259	15 259	15 259
Сооружения, сумма начисленной амортизации	1150	(15 259)	(15 259)	(15 259)
Машины и оборудование	1150	496	250	79
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(99)	(96)	(79)
Прочие основные средства	1150	1 442	1 443	415
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(718)	(516)	(415)
Итого первоначальная стоимость основных средств		25 567	25 322	15 753
Итого сумма накопленной амортизации		(18 546)	(16 694)	(15 753)
Итого по строке 1150		7021	8 628	-

тыс.руб.

В 2019 году 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. стоимость
1	Кухня	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
2	Административная стойка	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
3	Стол	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
4	Стол	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
5	Шкаф купе	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0

№ п/п	Помещения, сданные в аренду	S, кв.м.	Адрес	Договор аренды				
				Арендатор	№	Дата заключения	Дата расторжения/прекращения	Бал. стоимость

2.	Временное административное здание штаба строительства, лит.А	10,4	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит. квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/4	01.10.18	-	0
3.	Временное административное здание штаба строительства, лит.А	284,4	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит. квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.18	-	0

4.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности.

В 2019 г. реализовало Нежилое помещение пл. 18,4 номера на поэтажном плане: 20,21,22,23, Этаж 1, учитываемое на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Нежилые помещения	1160	4 297	4 906	4 906
Нежилые помещения, сумма начисленной амортизации	1160	(720)	(675)	(528)
Итого первоначальная стоимость основных средств		4 297	4 906	4 906
Итого сумма накопленной амортизации		(720)	(675)	(381)
Итого по строке 1160		3 577	4 231	4 378

В 2019 году Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование»:

тыс.руб.

№ п/п	Помещения, сданные в аренду	S, кв.м.	Адрес	Договор аренды				
				Арендатор	Номер	Дата	Дата расторжения	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"	1899/3 2-14	01.07. 2014	-	3 578
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"	1891/3 2-14	01.07. 2014	30.06. 2019	-
	Всего							3 578

4.3. 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	4	26	4	-	4	4	1
Резерв под обесценение приобретенных прав требования	1 841	91	1 841	-	1 841	1 841	368
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	1 648	91	1 648	-	1 648	1 648	330
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	13 094	90	13 094	-	13 094	13 094	2 618
Всего	16 587		16 587	-	16 587	16 587	3 317

4.4. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- материалы (счет 10 «Материаль») - 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,

- готовая продукция (счет 37 «Себестоимость ИДП») - квартиры и нежилые помещения, Общества по объектам, введенным в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по ДДУ и 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.

- расходы на продажу (счет 44.03 «Инвестиционные издержки 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 «Расходы будущих периодов»), используемые для управленческих нужд Общества.

4.5. Учет НДС.

Согласно заключенным договорам купли-продажи нежилых объектов недвижимости с физическими лицами, денежные средства, поступившие в виде авансовых платежей, облагаются НДС и остаток по счету 76.АВ «НДС с авансов полученных» отражает размер налога на добавленную стоимость с авансов, полученных от покупателей, отражен в строке 1260 «Прочие оборотные активы».

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.

Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

тыс.руб.

Виды активов	Счет	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	19.03		-	-
Суммы НДС по нежилым помещениям, всего	19.68.2	9 680	-	1 121
в том числе				
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 5		-	-	1 121

г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6		3 007		
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7		6 673		
Суммы НДС по объектам инфраструктуры			77	232
в том числе				
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", Сооружение газохимического комплекса (кадастровый № 61:44:0000000:170696)		-	77	232
Итого по строке 1220		9 680	77	1 353

4.6. Информация о финансовых вложениях

тыс.руб.

Виды финансовых вложений	Счет	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Приобретенные права требования	58.05	1 841	1 841	3 489
Резерв под обесценение приобретенных прав требования	59	(1 841)	(1 841)	(3 489)
Всего по строке 1240		-	-	-

В составе финансовых вложений учтены только финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость;

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения.

Признана сомнительной вероятность погашения приобретенных прав требования к:

- ООО «МСУ 2» в размере 810 тыс.руб., должник находится в стадии ликвидации,
- ООО «МСУ Град-1» в размере 816 тыс.руб., должник признал несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство;
- ООО «МСУ-3» в размере 215 тыс.руб., должник находится в стадии ликвидации.

На 100% признанных сомнительными приобретенных прав требования к контрагентам создан резерв под обесценение приобретенных прав требований.

В 2019 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.

Займы в 2019 г. Обществом не выдавались.

4.7. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 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 (счет 36 «Затраты по ИДП»),

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),

- неиспользованные целевые средства застройщика, направленные на финансирование технического заказчика и подрядчиков для строительства ОИДП.

4.8. 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 2019 году введены в эксплуатацию два объекта строительства:

1. Многоквартирный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, ЖК «Норд», ж.д. 6 на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0011703:7, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная, 23, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 11.10.2019г. № 61-310-882109-2019;
2. Многоквартирный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, ЖК «Норд», ж.д. 7 на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0011703:8, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная, 25, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 31.10.2019г. № 61-310-882209-2019.

В октябре 2019 года рассчитана себестоимость объектов недвижимости в введенном в эксплуатацию корп. 6 ЖК «Норд»:

- 169 квартир площадью 8 225,80 кв.м.
- 642,9 кв.м нежилых помещений

С декабря 2019 г. начата передача объектов недвижимости в корп. 6 ЖК «Норд» по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве.

В ноябре 2019 года рассчитана себестоимость объектов недвижимости в введенном в эксплуатацию корп. 7 ЖК «Норд»:

- 160 квартир площадью 7 784,40 кв.м.,
- 1 470,7 кв.м. нежилых помещений.

С декабря 2019 г. начата передача объектов недвижимости в корп. 7 ЖК «Норд» по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве.

Наименование объекта	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия (90.01.01), тыс.руб.	Расходы застройщика по договору долевого участия (90.02.01), тыс.руб.	Фактически реализованная площадь, кв.м.
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	18 347	-	1 592,2
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6	26 714	(1 649)	6 039,7
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7	11 263	(2 488)	2 501,4
Итого:	56 324	(4 137)	10 133,3

Кроме того, осуществлялась продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи ОИДП, введенных в эксплуатацию в 2018 году:

Наименование объекта	Выручка по ДКП, тыс.руб.	Себестоимость по ДКП, тыс.руб.	Фактически реализованная площадь, кв.м.
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 3	2 358	1 609	45,4
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	1 611	1 088	27,4
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12	287 507	281 721	6 683,2
Итого:	291 476	284 418	6 756,0

4.9. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности.

В бухгалтерском балансе показатели строк 1230 «Дебиторская задолженность», 1450 «Прочие обязательства» и 1520 «Кредиторская задолженность» в части договоров Долевого участия, отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату.

Дебиторская задолженность в части расчетов по договорам цессии (счет 76.09) отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы резерва по сомнительной задолженности (счет 63).

Дебиторская задолженность, строка 1230	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
		591 789	57 926
<i>Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, с учетом НДС</i>	13	13	25
ПФ СКБ Контур АО	-	-	23
КОРУС КОНСАЛТИНГ СНГ ООО	-	-	2
АТОЛ ООО	13	13	-
<i>Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, с учетом НДС</i>	87	710	110
Группа Компаний ПИК ПАО	87	10	-
ПИК-Комфорт ООО	-	700	100
Местная религиозная организация	-	-	10
<i>Расчеты по налогам и сборам</i>	3 029	-	-
Налог на прибыль	3 029	-	-
Группа компаний ПИК ПАО (за ресурсы, перевыставленные техническому заказчику по договору на выполнение функций технического заказчика)	-	-	2 109
<i>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</i>	6 259	3 984	217
Прочие (Расчеты с дольщиками за квартиры)	-	7	-
Расчеты по договорам цессии	1 647	1 647	247
Резерв по сомнительной задолженности	(1 647)	(1 647)	(247)
Расчеты по страхованию	5 896	1 014	133
Проценты по депозитному договору	42	117	-
Расчеты по госпошлине	321	2 846	83
<i>Сумма задолженности участников долевого строительства перед застройщиком</i>	582 399	53 218	175 814

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО «БРУК» в размере 1 647 тыс.руб., задолженность не подтверждена актом сверки, нарушены сроки оплаты по договору.

На 100% сомнительной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам.

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

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2019 году, составили:

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

Расшифровка Прочих обязательств (строка 1450).

Наименование показателя	тыс.руб.		
	2019	2018	2017

Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам долгосрочные, в том числе:	385 008	385 008	385 008
АО «ПИК-Регион»	385 008	385 008	385 008
Расчеты с дольщиками долгосрочные, всего	570 923	81 409	84 607
в том числе ОИДП:			
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 13	64 671	1 809	-
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 15	74 919	1 939	-
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 16	142 660	1 939	-
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 17, 1ПК, 2ПК	121 283	3 334	-
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 18	121 288	1 935	-
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 19	46 102	1 939	-
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 6	-	-	68 071
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 7	-	-	16 536
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	-	68 514	-
Итого строка 1450:	955 931	466 417	469 615

Расшифровка Кредиторской задолженности (строка 1520).

тыс.руб.

Наименование показателя	2019	2018	2017
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	46 321	41 038	17 448
Группа Компаний ПИК ПАО	31 817	39 070	17 372
ПИК-Комфорт ООО	30	1 693	6
ПИК-Регион АО	65	45	
ПИК Служба Заказчика ООО	-	-	21
Агентство жилищных программ ГБУ РО	42	-	21
ЦНС ООО	14	27	28
Энерго-Прайм ООО	222	203	
Рубетек РУС ООО	241	-	
ТЗ-Регион АО	13 890	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:	17 849	46 515	-
- расчеты с физ.лицами (по ДКП)	17 849	46 515	-
Расчеты по налогам и сборам	124	9 617	163
- НДС, налог на прибыль, налог на имущество	124	9 617	163
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2	2	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	207 197	416 857	773 116
- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	204 292	407 230	749 511
- перед комиссионером (агентом, поверенным)	413	5 977	23 550
- расчеты по претензиям	5	5	1
- расчеты с разными кредиторами	12	12	-
- расчеты по договорам цессии	-	2	50
- расчеты с физ.лицами по возвратам средств по ДДУ	2 475	3 631	4
Расчеты с дольщиками краткосрочные, всего	723 731	741 425	891 591
в том числе ОИДП:			
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 3	-	-	316 102
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 4	-	80 547	411 320
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 5	-	-	6 006
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 6	104 572	361 436	-
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 7	247 008	299 442	-
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	372 151	-	1 890
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12	-	-	156 273
Итого строка 1520:	995 224	1 255 454	1 682 317

4.10. Информация о капитале.

тыс.руб.

№ п/п	Показатель	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
1.	Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
2.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	64 440	52 746	7 601

	В том числе:			
2.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	52 746	7 601	18 224
2.2.	Нераспределенная прибыль отчетного года	11 694	45 145	(10 623)

тыс.руб.

№ п/п	Показатель	На 31.12.2019	На 31.12.2018	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов, т/руб.	65 440	53 746	11 694

4.11. Информация об оценочных обязательствах

тыс.руб.

Наименование показателя	2019	2018	2017
Оценочное обязательство по отпускам	6	2	-
Оценочное обязательство по судебным расходам	-	-	3 351
Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, всего, в том числе:	13 088	13 417	-
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 3	11 677	11 684	
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	1 411	1 733	
Итого:	13 094	13 419	3 351

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

5.1. Выручка от реализации (по видам деятельности)

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	2019	2018	Изменения 2019 от 2018	% соотношение 2019/2018
1	Выручка от реализации квартир, нежилых помещений (розничные продажи)	291 476	372 674	-	78,2 %
2	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия	56 324	125 104	-	45,0 %
3	Выручка от реализации прочих работ, в том числе:	1 411	1 499	-	94,1%
	Сдача имущества в аренду	1 411	1 499	-	94,1%
	Итого:	349 211	499 277		69,9%

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.

5.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности)

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	2019	2018
1	Себестоимость квартир, нежилых помещений	284 418	368 669
2	Расходы застройщика по договору долевого участия	5 706	12 951
3	Себестоимость объекта инфраструктуры (сооружение газохимического комплекса, протяженностью 111 м.)		-
4	Прочая реализация	147	12 392
	Итого:	290 271	394 012

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

5.3. Коммерческие расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	2019	2018
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	30 622	31 720
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	3 807	4 854
Коммунальные услуги по проданным ОН	5 322	1 383
Компенсация банку недополученных доходов по жилищной ипотеке (не принимается к НУ)	2 327	6 010
Амортизация основных средств	1 917	935
Материалы	34	463
Прочие коммерческие расходы	1 499	38
Всего	45 528	45 403

5.4. Управленческие расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	2019	2018
Заработная плата	72	102
Страховые взносы	22	29
Аудиторские услуги	92	92
Амортизация основных средств	13	7
Бухгалтерские, юридические услуги	822	62
Информационные услуги	53	45
Налоги	239	196
Прочие	31	69
Всего	1 344	602

5.5. Прочие доходы и расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	2019	2018
Проценты к получению	6 172	3 011
Прочие доходы, в т.ч.	1 382	15 901
Имущественный вклад участника (протокол ВОСУ №1/2018 от 05.09.2018)	-	5 000
Реализация основных средств	1 380	-
Погашение права требования	-	7 298
Списание излишне начисленных резервов	-	3 599
Прочие доходы	2	4
Проценты к уплате	-	-
Прочие расходы в т.ч.	4 422	21 088
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	3 554	18 191
Реализация основных средств	575	-
Судебные издержки	16	63
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	230	256
Штрафы, пени, неустойки	47	1 042
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь (не принимается к НУ) (протокол ВОСУ № 2-2018 от 06.09.2018)	-	1 500
Прочие внереализационные расходы	-	36

5.6. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2019	2018	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел/	1	1	-
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	72	102	- 30
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	22	29	- 7

5.7. 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 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 2018 год – 2019 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2019	2018
Выручка	тыс. руб.	349 211	499 277
Валовая прибыль	тыс. руб.	58 940	105 265
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	11 694	45 145
Коэффициент чистой прибыльности	%	3,0	9,0

Изменения прибыли в 2019 году по сравнению с 2018 г. произошло в результате уменьшения в 2019 году объема (количества) введенных в эксплуатацию (переданных дольщикам) объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений).

5.8. 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 2019 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	Ставка налога на прибыль	Сумма	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	15 200	20%	(3 040)	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	2 328	20%	(466)	ПНО/ПНА
3.	Отложенный налог на прибыль	77	20%	15	Изменение ОНА (+)
4.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	17 607	20%	(3 521)	Налог на прибыль
5.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-		-	
6.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	11 694	-	-	

6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

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

7. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация	Дополнительная информация
-------------------------	---------------------------

Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2019г, без НДС (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
Перминова Наталья Викторовна	Генеральный директор	69	Заработная плата	с 14.05.2018 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.

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

Список связанных сторон ООО «Ростовкапстрой» на 31.12.2019 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «Инвесторам» - «Акционерный капитал» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

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, гражданство Россия.

№ п/п	Полное наименование/ФИО связанной стороны	Местонахождение юридического лица	Доля участия связанной стороны в УК Общества, %	Доля Общества в УК 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.	Перминова Наталья Викторовна	Россия, Генеральный директор	0	0	14.05.2018	пп. 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, приходящихся 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 «МИТАПРОМ»	111024, г. Москва, ул. Душинская, дом № 7, стр. 1 этаж 3 пом. 340	99%	0	08.10.2018	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.3.2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	123242, Москва г, Баррикадная ул, дом № 19, строение 1	1%	0	19.12.2016	пп. 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, приходящихся 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	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	0	0	24.05.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.2	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	24.05.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.3	Акционерное общество «ТЗ-РЕГИОН»	111024, Москва г, Авиамоторная ул, дом № 19, пом. 17	0	0	08.08.2018	пп. 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	-	-	-	-	-	-

Информация об операциях ООО «Ростовкапстрой» со связанными сторонами за 2019 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
		2018 г.	2019 г.	2018 г.	2019 г.	
		2018 г.	2019 г.	2018 г.	2019 г.	

	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ПАО «Группа Компаний ПИК»	4 958	8 465	5 962	-	-	5 962	-	-	Задолженность по агент. договору за устранение недостатков по гарантийным обязательствам по сданным ОИДП, расчеты произведены путем проведения взаимозачета
	855	845	40	50	10	-	-	-	Аренда помещений для размещения офиса 10,4 кв.м, расчеты произведены путем проведения взаимозачета
			42 533	33 578	-	35 204	-	26 249	Задолженность по вознаграждению агента (посреднические операции по реализации ОН), расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств в 2020 г.
	-	-	-	5 568	-	-	5 568	-	-
ООО «ПИК-Комфорт»	825 292	624 811	664 343	262 606	-	401 737	-	-	Задолженность перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство, расчеты произведены путем перечисления ден.средств и проведения взаимозачета.
	15 974	9 471	3 792	2	-	3 790	-	-	Задолженность перед тех.аказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, расчеты произведены путем перечисления денежных средств и проведения взаиморасчетов
	-	-	574	1 187	700	-	87	-	Аренда помещений для производственных нужд – договоры действующие, расчеты производятся путем проведения взаимозачета
АО «ПИК-Регион»	-	-	6 675	5 012	-	1 693	-	30	Расчеты за ресурсы (коммунальные расходы) по незавершенным ОН, расчеты производятся путем проведения взаимозачета/ денежных средствами.
	-	45	-	20	-	45	-	65	Оказание бухгалтерских услуг, расчеты будут произведены ден.средствами в 2019 г.

	Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам (сч. 76.06)	-	-	-	-	-	-	-	385 008	-	385 008	-	Расчеты с инвестором по машиноместам и многофункциональному культурно-бытовому и оздоровительному комплексу. Срок передачи прав на объекты – до 31.12.2020 г.
АО «ГЗ-РЕГИОН»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	270	1 080	1 080	-	-	-	-	-	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд, договор действующий, расчеты произведены путем взаимозачета.
	Приобретение услуг (сч. 60)	-	27 679	36 000	-	5 569	-	5 569	13 890	-	-	-	Задолженность перед тех.аказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 2020
	Финансирование строительства (76.05)	101 159	649 266	888 653	35 095	66 064	204 292	-	-	-	-	-	Задолженность тех.заказчика перед застройщиком по неиспользованным цел.средствам. Срок погашения – 2020 г.
	Расчеты с агентом по агентским договорам (счет 76.05)	-	2 198	2 605	-	-	407	-	-	-	-	-	Задолженность по агент.договору за устранение недостатков по гарантийным обязательствам по сданным ОИДП, расчеты будут произведены путем перечисления денежных средств.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.09)	1 498	1 500	2	-	1 500	-	2	-	-	-	-	Расчеты были произведены путем взаимозачета.

7.2. Условные факты хозяйственной деятельности

На отчетную дату у Общества отсутствуют незавершенные 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.

7.3. 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 2020 году не ожидается.

7.4. 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 2019 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.

7.5. 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 по состоянию на 31.12.2019 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 2019г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2019 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 соответствие 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.

7.6. Планы будущей деятельности

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор

11 марта 2020 г.



Н.В. Перминова

Пролито и пронумеровано, скреплено печатью

41 (*сорок один*) лист(ов)

Генеральный директор ООО «Группа компаний
«Москворецкий Дом Аудит»

Дмитриев С.А.

