

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой»

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2019 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 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 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 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 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

«14» февраля 2019 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

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

Коды		
0710001		
31	12	2018
95055110		
6165132507		
71.12.2		
12300	16	
384		

**43, 346731, Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, ул. Венеры, дом 19**


Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	8 628	-	-
	в том числе:				
	Здания (помещения)	1151	7 547	-	-
	Прочие основные средства	1152	1 081	-	-
3.1.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 231	4 378	4 525
	в том числе:				
	Здания (помещения)	1161	4 231	4 378	4 525
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.1.3.	Отложенные налоговые активы	1180	3 301	2 845	202
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по убыткам	1181	-	1 427	202
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам	1182	-	-	-
	Отложенные налоговые активы в части резервов под обесценение приобретенных прав требования	1183	368	698	-
	Отложенные налоговые активы по прочим оценочным обязательствам (ПБУ 8/2010)	1184	-	670	-
	Отложенные налоговые активы по резервам по сомнительной задолженности	1185	330	50	-
	Отложенные налоговые активы в части плановых расходов по проданным объектам недвижимости	1186	2 603	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	16 160	7 223	4 727
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1.4.	Запасы	1210	115 042	48 625	26 169
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	2	2	16
	Затраты в незавершенном производстве	1212	10 872	23 033	23 033
	Готовая продукция для продажи	1213	74 108	-	2 232
	Расходы на продажу	1214	30 046	25 552	784

	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1215	14	38	104
3.1.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	77	1 353	2
3.1.9.	Дебиторская задолженность	1230	43 167	4 182	5 211
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1231	43 167	4 182	5 211
	- покупатели и заказчики	1232	710	110	1 198
	- авансы выданные	1233	3 378	1 746	2 175
	- по налогам и сборам	1234	-	-	172
	- за ресурсы, перевыставленные техническому заказчику по договору на выполнение функций технического заказчика	1235	-	2 109	1 444
	- по неиспользованным целевым средствам застройщика, перечисленным техническому заказчику строительства	1236	35 095	-	-
	- перед прочими дебиторами	1237	3 984	217	223
3.1.6.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	250 696	15 666	8 314
3.1.7.	Прочие оборотные активы	1260	1 310 676	1 911 021	1 352 524
	в том числе:				
	Расходы на создание объектов строительства для продажи, включая НДС (Жилой комплекс "НОРД")	1261	914 200	1 903 475	1 346 544
	Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано	1262	396 075	7 546	5 980
	Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1263	401	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 719 657	1 980 847	1 392 221
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 735 817	1 988 070	1 396 948

Тояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	-	-	-
3.1.10.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	52 747	7 601	18 224
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль прошлых лет	1371	7 601	7 601	18 224
	Нераспределенная прибыль отчетного года	1372	45 146	-	-
	Итого по разделу III	1300	53 747	8 601	19 224
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.1.9.	Прочие обязательства	1450	440 551	427 673	453 024
	в том числе:				
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1451	55 543	42 665	68 016
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	1452	385 008	385 008	385 008
	Итого по разделу IV	1400	440 551	427 673	453 024
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.1.9.	Кредиторская задолженность	1520	1 228 101	1 548 445	924 700
	в том числе:				
	- перед поставщиками и подрядчиками	1521	41 038	17 448	102
	- авансы полученные	1522	46 515	-	-
	- по налогам и сборам	1523	9 619	163	183
	- перед государственными внебюджетными фондами	1524	-	-	12
	- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	1525	407 230	749 511	578 838
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1526	717 703	757 722	312 297
	- перед комиссионером (агентом, поверенным)	1527	5 977	23 550	33 265
	- перед прочими кредиторами	1528	19	51	3
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.11.	Оценочные обязательства	1540	13 419	3 351	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 241 519	1 551 796	924 700
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 735 817	1 988 070	1 396 948

Уководитель

(подпись)


  
 Перминова Наталья  
 Викторовна  
 (расшифровка подписи)  
 Россия

14 февраля 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"</b>	по ОКПО	<b>Коды</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>0710002</b>		
Ид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>95055110</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>6165132507</b>		
			<b>71.12.2</b>		
			<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
3.2.1.	Выручка	2110	499 277	31 820
3.2.2.	Себестоимость продаж	2120	(394 012)	(37 346)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	105 265	(5 526)
3.2.3.	Коммерческие расходы	2210	(45 403)	(2 667)
3.2.4.	Управленческие расходы	2220	(602)	(402)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	59 260	(8 595)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 011	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.2.5.	Прочие доходы	2340	15 901	5 596
3.2.5.	Прочие расходы	2350	(21 088)	(10 267)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	57 084	(13 266)
	Текущий налог на прибыль	2410	(12 395)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(522)	(10)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	457	2 643
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	45 146	(10 623)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	45 146	(10 623)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Директор

(подпись)

Перминова Наталья  
Викторовна

(расшифровка подписи)

14 февраля 2019 г.



за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды		
0710003		
31	12	2018
95055110		
6165132507		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН  
по ОКВЭД  
по ОКОПФ / 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 2016 г.	3100	1 000	-	-	-	18 224	19 224
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

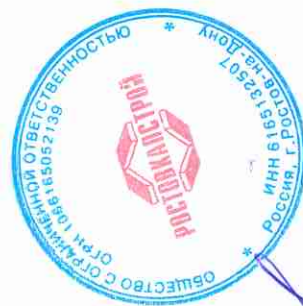
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(10 623)	(10 623)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(10 623)	(10 623)
переоценка 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 2017 г.	3200	1 000	-	-	-	7 601	8 601
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	45 146	45 146
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	45 146	45 146
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 2018 г.	3300	1 000	-	-	-	52 747	53 747

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	53 747	8 601	19 224



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Перминова Наталья  
 Викторовна  
 (расшифровка подписи)

14 февраля 2019 г. \_\_\_\_\_

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2018 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	2018
95055110		
6165132507		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 415 044	780 736
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	419 190	17 400
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	29
ПАО "Группа Компаний ПИК"		-	29
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	769	1 458
в том числе по операциям со связанными сторонами:		716	1 458
ПАО "Группа Компаний ПИК"		716	1 458
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	990 069	760 405
	4117	-	-
прочие поступления	4119	5 016	1 473
в том числе по операциям со связанными сторонами:		2 109	1 454
ПАО "Группа Компаний ПИК"		2 109	1 454
Платежи - всего	4120	(1 194 010)	(775 668)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(84 679)	(39 508)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(23 991)	(10 278)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(16 305)	(5 702)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		10 207	7 550
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(17 893)	(11 278)
ООО "ПИК-Комфорт"		-	(848)
в связи с оплатой труда работников	4122	(128)	(20)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 931)	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций	4125	(13 537)	(12 036)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(13 537)	(12 036)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	(8 240)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(13 537)	(3 796)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(1 063 451)	(711 327)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(1 063 451)	(711 327)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(137 000)	(331 177)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(825 292)	(380 150)
АО "ТЗ-РЕГИОН"		(101 159)	-
НДС	4127	(13 912)	(5 681)
иных налогов и сборов	4128	(7 854)	(1 316)
прочие платежи	4129	(7 518)	(5 780)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(4 885)	(4 998)
прочие платежи	41295	(2 633)	(782)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	221 034	5 068
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	15 331	12 595
в том числе:			

от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	450
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	450
ПАО "Группа Компаний ПИК"		-	450
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	15 331	12 145
поступления от продажи/погашения долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим	42132	15 331	12 145
в том числе по операциям со связанными сторонами:		15 331	12 145
ООО "БРУК"		248	9 863
ООО "Мортон-PCO"		13 619	2 282
ООО "Мортон-Юг"		474	-
ООО "Жилстройэнерго-М"		990	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(6 335)	(10 311)
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	(6 335)	(10 311)
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	8 996	2 284

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	5 000	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	5 000	-
в том числе по операциям со связанными сторонами:		5 000	-
ООО ХолдСтрой	4312	5 000	-
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	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 000	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	235 030	7 352
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	15 666	8 314
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	250 696	15 666
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Перминова Наталья  
Викторовна

(расшифровка подписи)

14 февраля 2019 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
за 2018 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 31.12.2018 г. составляет 1 000 тыс. руб. (Один миллион рублей).

На 31.12.2018 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 770101001, местонахождение: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом № 17, корп. 3, Подвал пом. П К1 Рм2н	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
	<b>Итого</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>

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 Акционерное общество «Первая ипотечная Компания-Регион» (ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4) на основании договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № РКС/001 от 01.04.2018 г.

Среднесписочная численность работающих за 2018г. составляет 1 человек, за 2017г. составила 1 человек, за 2016г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

На основании решения единственного акционера ООО «Ростовкапстрой» от 25.04.2018 года избрана Ревизионная комиссия в количестве 3-х человек, полномочия с 26.04.2018г. по настоящее время (до 25.04.2019 года) в следующем составе:

- Моисеев Владимир Николаевич,
- Ермолаева Елена Ивановна,



- Коршикова Елена Александровна.

Бухгалтерская отчетность за 2018 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 – 69,4706 руб. за 1 доллар США.

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

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастр овый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоустанавлив ающие документы	Кадастровая стоимость в 2018г., тыс.руб. (счет 001.01)
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 4) с помещениями общественного назначения	61:44:001 1703:5	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 6) с помещениями общественного назначения	61:44:001 1703:7	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	61:44:001 1703:8	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	61:44:001 1703:9	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	61:44:001 1703:10	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	61:02:008 1301:180	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	61:02:008 1301:182	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	61:02:008 1301:183	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
<b>Всего</b>		<b>110 755</b>			<b>114 515</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 2018 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 2 от 29 декабря 2017 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2018 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС.

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 коэффициента 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 08.02 «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 2018 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 2018 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 с Федеральным законом 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.**

В 2018 г. построено временное модульное здание офиса продаж, приобретены следующие объекты основных средств, для оснащения офиса продаж:

- Вендинговый шкаф (покраска в RAL 9003, матовый),
- Диван Bahama Grafite, ЛДСП Kronospan Дуб Нагано 8431SU 32 мм (1600\*800),
- Диван Bahama Grafite, ЛДСП Kronospan Дуб Нагано 8431SU 32 мм (2600\*800),
- Кофеварка SAECO PHEDRA EVO 9GR RI BLK (10004854) (10209130/251217/0004807/1, ИТАЛИЯ),
- Кухонный уголок с ХУТТРА Встраиваемым холодильником с морозильной камерой, белый,
- Стойка ресепшн (покраска в RAL 9003, матовый),
- Переговорные кабины Ткань Bahama Grafite, ЛДСП Kronospan Дуб Нагано 8431SU,
- Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4.04.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Здания (помещения)	1150	8 370	-	-
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(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	250	79	79
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(96)	(79)	(79)
Прочие основные средства	1150	1 443	415	441
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(516)	(415)	(415)
Итого первоначальная стоимость основных средств		25 322	15 753	15 753
Итого сумма накопленной амортизации		(16 694)	(15 753)	(15 753)
<b>Итого по строке 1150</b>		<b>8 628</b>	-	-

В 2018 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 расторже ния	Бал. стоим ость
1	Компьютер Granda- 3000/I945P/GF 7600GS	г. Ростов- на-Дону	ПАО «Группа Компаний	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от	30.09.2018	0



			ПИК»		01.12.2016		
2	Кухня	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	30.09.2018	0
3	Административная стойка	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	30.09.2018	0
4	Стол	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	30.09.2018	0
5	Стол	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	30.09.2018	0
6	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	30.09.2018	0
7	Шкаф купе	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	30.09.2018	0
8	Компьютер Granda-3000/1945P/GF 7600GS	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
9	Кухня	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
10	Административная стойка	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
11	Стол	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
12	Стол	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
13	Цифровой копировальный аппарат SHARP ARM205	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
14	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. стоим. ость
1.	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	30.09.2018	0
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

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

Изменений в составе доходных вложений в материальные ценности в 2018г. не произошло.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Нежилые помещения	1160	4 906	4 906	4 906
Нежилые помещения, сумма начисленной амортизации	1160	(675)	(528)	(381)
Итого первоначальная стоимость основных средств		4 906	4 906	4 906
Итого сумма накопленной амортизации		(675)	(381)	(381)
<b>Итого по строке 1160</b>		<b>4 231</b>	<b>4 378</b>	<b>4 525</b>

В 2018 году Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 03.02 «Основные средства, сдаваемые в операционную аренду»:

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	3 706
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	525
	<b>Всего</b>						<b>4 231</b>

В 2018 году Общество сдавало в субаренду Местной религиозной организации православный Приход храма благоверных князей Петра и Февронии города Ростова-на-Дону Религиозной организации «Ростовская-на-Дону Епархия Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» арендуемый у Администрации Щепкинского сельского поселения Аксайского района земельный участок кадастровый номер 61:02:0071301:916 площадью 2 117 кв.м. по Договору № РнД/РКС/ХРМ от 01.08.2017 субаренды земельного участка. Договор субаренды расторгнут 20.10.2018 года.

### 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	-	-	-	-	-
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	13 417 (401)	90	13 016	-	13 016	13 016	2 603
<b>Всего</b>	<b>16 505</b>		<b>16 505</b>	<b>-</b>	<b>16 505</b>	<b>16 505</b>	<b>3 301</b>

### 3.1.4. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 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 «Расходы будущих периодов»), используемые для управленческих нужд Общества.

### 3.1.5. 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 76.08 «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.

### Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

Виды активов	Счет	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	19.03	-	-	2
Суммы НДС по нежилым помещениям, всего	19.05.03	-	1 121	-
в том числе				
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 5		-	1 121	
Суммы НДС по объектам инфраструктуры	19.05.06	77	232	-
в том числе				
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд",		77	232	-

Сооружение газохимического комплекса (кадастровый № 61:44:0000000:170696)				
<b>Итого по строке 1220</b>		77	1 353	2

### 3.1.6. Информация о финансовых вложениях

Виды финансовых вложений	Счет	тыс.руб.		
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Приобретенные права требования	58.01.04	1 841	3 489	-
Резерв под обесценение приобретенных прав требования	59.01.05	(1 841)	(3 489)	-
<b>Всего по строке 1240</b>		-	-	-

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., задолженность не подтверждена, невозможно установить местонахождение должника;
- 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 2018 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.

Займы в 2018 г. Обществом не выдавались.

### 3.1.7. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 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»),

- Плановые расходы на строительство объектов недвижимости (счет 38 «Плановые расходы на строительство», 19.12 «НДС по плановым расходам на строительство ИДП»).

### 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 2018 году введены в эксплуатацию три объекта строительства:

1. 7-ми секционный 17-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, ЖК «Норд», ж.д. 12 на земельном участке с кадастровым номером: 61:02:0081301:180, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, Аксайский район, ул. Венеры, 23, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.03.2018г. № RU61-502311-81-2018;
2. 18-этажный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения. Застройка севернее ул. Орбитальной ЖК «Норд», ж.д. 3 на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0010106:19, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная, 17, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 31.05.2018г. № 61-310-878709-2018;
3. 18-этажный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения. Застройка севернее ул. Орбитальной ЖК «Норд», ж.д. 4 на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0011703:5, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная, 19, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 31.05.2018г. № 61-310-882009-2018.

В апреле 2018 года рассчитана себестоимость объектов недвижимости в введенном в эксплуатацию корп.12 ЖК «Норд»:

- 440 квартир площадью 25 632,50 кв.м.

С 25 апреля 2018 г. начата передача объектов недвижимости в корп.12 ЖК «Норд» по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве.

В июле 2018 года рассчитана себестоимость объектов недвижимости в введенном в эксплуатацию корп.3 ЖК «Норд»:

- 170 квартир площадью 8 504,80 кв.м.,

- 481,50 кв.м. нежилых помещений.

С 01 августа 2018 г. начата передача объектов недвижимости в корп.3 ЖК «Норд» по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве.

В октябре 2018 года рассчитана себестоимость объектов недвижимости в введенном в эксплуатацию корп.4 ЖК «Норд»:

- 440 квартир площадью 8 366,80 кв.м.,

- 480,40 кв.м. нежилых помещений.

С 13 ноября 2018 г. начата передача объектов недвижимости в корп.4 ЖК «Норд» по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве.

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. 3	68 443	-	8 884,80
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	55 343	-	7 102,00
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12	1 318	(12 951)	7 407,40
<b>Итого:</b>	<b>125 104</b>	<b>(12 951)</b>	<b>23 394,20</b>

Кроме того, осуществлялась продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи ОИДП, введенных в эксплуатацию в 2016-2018 годах:

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	2 844	1 951	56,1
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12	369 830	366 718	8 736,00
<b>Итого:</b>	<b>372 674</b>	<b>368 669</b>	<b>8 792,10</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 2018 г.

Дебиторская задолженность в части расчетов по договорам цессии (счет 76.16.01) отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы резерва по сомнительной задолженности (счет 63.02.02).

#### Прочая краткосрочная дебиторская задолженность (строка 1237)

Наименование показателя	Счет	2018	2017	2016
Расчеты с дольщиками за квартиры	76.01.02.01	7	-	-
Расчеты по договорам цессии	76.16.01	1 647	247	-
Резерв по сомнительной задолженности	63.02.01	(1 647)	(247)	-
Расчеты по страхованию	76.24.03, 76.02.01	1 014	133	175
Расчеты с разными дебиторами	76.07.01, 76.12.01, 68.08	-	1	13
Резерв по сомнительной задолженности	63.02.02	-	-	(3)
Расчеты по процентам за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	76.18.01.01	117		
Расчеты по государственной пошлине	76.23	2 846	83	38
<b>Итого:</b>		<b>3 984</b>	<b>217</b>	<b>223</b>

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.

По строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность», в части авансов полученных, обязательства отражается 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 2018 году, составили:

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

### Прочая краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1528)

Наименование показателя	Счет	2018	2017	2016
Расчеты с подотчетными лицами	71.03.01	-	-	2
Расчеты по претензиям	76.03.02	5	1	1
Расчеты с разными кредиторами	76.07.01	12	-	-
Расчеты по договорам цессии	76.16.01	2	50	-
<b>Итого:</b>		<b>19</b>	<b>51</b>	<b>3</b>

тыс.руб.

### Расшифровка Прочих обязательств (строка 1450).

Наименование показателя	2018	2017	2016
Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам долгосрочные, в том числе:	<b>385 008</b>	<b>385 008</b>	<b>385 008</b>
АО «ПИК-Регион»	385 008	385 008	385 008
Расчеты с дольщиками долгосрочные, всего			
<b>в том числе ОИДП:</b>	<b>55 543</b>	<b>42 665</b>	<b>68 016</b>
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК «Норд», корп. 12	-	-	10 066
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 3	-	-	41 776
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 4	-	-	16 174
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 6		38 226	
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 7		4 439	
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	55 543		
<b>Итого:</b>	<b>440 551</b>	<b>427 673</b>	<b>453 024</b>

тыс.руб.

### 3.1.10. Информация о капитале.

№ п/п	Показатель	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
1.	Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
2.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	52 747	7 601	18 224
	В том числе			
2.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	7 601	18 224	(136)
2.2.	Непокрытый убыток отчетного года	45 146	(10 623)	18 360

тыс.руб.

№ п/п	Показатель	На 31.12.2018	На 31.12.2017	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов, т/руб.	53 747	8 601	45 146

тыс.руб.

### 3.1.11. Информация об оценочных обязательствах

тыс.руб.

Наименование показателя	2018	2017	2016
Оценочное обязательство по отпускам	2	-	-
Оценочное обязательство по судебным расходам (по иску Быстрова А.Н. от 21.08.2017: проценты за пользование денежными средствами 668 дней, штраф и пр.)	-	3 351	-
Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, всего, в том числе:	13 417	-	-
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 3	11 684		
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	1 733		
<b>Итого:</b>	<b>13 419</b>	<b>3 351</b>	<b>-</b>

### 3.2. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

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

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	2018	2017	Изменения 2018 от 2017	% соотношения 2018/2017
1	Выручка от реализации квартир, нежилых помещений (розничные продажи)	372 674	17 363	+ 355 311	2 157,9%
2	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия	125 104	12 907	+ 112 197	969,3%
3	Выручка от реализации объектов инфраструктуры (сооружение газохимического комплекса, протяженностью 111 м.)	-	13	- 13	-
4	Выручка от реализации прочих работ, в том числе:	1 499	1 537	- 38	97,5%
	Сдача имущества в аренду	1 499	1 537	- 38	97,5%
	<b>Итого:</b>	<b>499 277</b>	<b>31 820</b>	<b>467 457</b>	<b>1 569,1%</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	2018	2017
1	Себестоимость квартир, нежилых помещений	368 669	16 161
2	Расходы застройщика по договору долевого участия	12 951	9 453
3	Себестоимость объекта инфраструктуры (сооружение газохимического комплекса, протяженностью 111 м.)	-	11 460
4	Прочая реализация	12 392	272
	<b>Итого:</b>	<b>394 012</b>	<b>37 346</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

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2018	2017
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	31 720	395
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	4 854	641
Коммунальные услуги по проданным ОН	1 383	1 631
Компенсация банку недополученных доходов по жилищной ипотеке (не принимается к НУ)	6 010	-
Амортизация основных средств	935	-
Материалы	463	-
Прочие коммерческие расходы	38	-
<b>Всего</b>	<b>45 403</b>	<b>2 667</b>

### 3.2.4. Управленческие расходы

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2018	2017
Заработная плата	102	7
Страховые взносы	29	2
Аудиторские услуги	92	181
Амортизация основных средств	7	-
Бухгалтерские, юридические услуги	62	75
Информационные услуги	45	12
Налоги	196	98
Прочие	69	27
<b>Всего</b>	<b>602</b>	<b>402</b>

### 3.2.5. Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2018	2017
<b>Проценты к получению</b>	<b>3 011</b>	-
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>15 901</b>	<b>5 596</b>
Имущественный вклад участника (протокол ВОСУ №1/2018 от 05.09.2018)	5 000	-
Реализация материалов	-	25
Погашение права требования	7 298	5 571
Списание излишне начисленных резервов	3 599	-
Прочие доходы	4	-
<b>Проценты к уплате</b>	-	-
<b>Прочие расходы в т.ч.</b>	<b>21 088</b>	<b>10 267</b>
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	18 191	2 184
Реализация материалов	-	25
Судебные издержки	63	470
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	256	105

Штрафы, пени, неустойки	1 042	307
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	3 490
Резерв сомнительным долгам	-	247
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (по иску Быстрова А.Н. от 21.08.2017)	-	3 351
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь (не принимается к НУ) (протокол ВОСУ № 2-2018 от 06.09.2018)	1 500	-
Прочие внереализационные расходы	36	88

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

- Уступка права требования на 1 896 тыс.руб.,
- Погашение права требования на 7 785 тыс.руб.
- Начислен/списан резерв по сомнительной задолженности контрагента ООО «БРУК» 1 647 тыс.руб.

### 3.2.6. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2018	2017	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел/	1	1	-
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	102	7	+ 95
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	29	2	+ 27

### 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 2017 год – 2018 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2017	2016
Выручка	тыс. руб.	499 277	31 820
Валовая прибыль	тыс. руб.	105 265	(5 526)
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	45 146	(10 623)
Коэффициент чистой прибыльности	%	9,0	-

Изменения прибыли в 2018 году по сравнению с 2017 г. произошло в результате увеличения в 2018 году объема (количества) введенных в эксплуатацию (переданных дольщикам) объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений).

### 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 2018 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	Ставка налога на прибыль	Сумма	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	57 084	20%	(11 416)	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	2 610	20%	(522)	ПНО/ПНА
3.	Временные вычитаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль	2 282	20%	(457)	Изменение ОНА (+)
4.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	61 976	20%	(12 395)	Налог на прибыль
5.	Списание отложенных налоговых активов	-	20%	-	
6.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-		-	
7.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	45 146	-	-	

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

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

### 4. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2018г, без НДС (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
ООО «ПИК Служба Заказчика» - управляющей организации ООО «РКС»	Генеральный директор	17	Вознаграждение за осуществление управляющей организацией полномочий единоличного исполнительного органа	с 01.07.2016 по 31.03.2018

Ким Анжела Робертовна	Генеральный директор	55	Заработная плата	с 01.04.2018 по
Перминова Наталья Викторовна	Генеральный директор	38	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.

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

##### Список связанных сторон ООО «Ростовкапстрой» на 31.12.2018 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://rik-group.ru> - «База знаний» - «О компании» - «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, 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»	105082, Москва г, Спартаковская пл, дом № 16/15, корпус 3, подвал, пом. I, ком 1	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	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-РСО»	111024, Москва г, Авиамоторная ул, дом № 19, комн.20	0	0	15.12.2016	пп. 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	пп. 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	пп. 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	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.5	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
1.5.6	Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙЭНЕРГО-М»	111116, Москва г, Авиамоторная ул, дом № 6, стр. 8, пом. II, комн. 2	0	0	15.12.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.7	Общество с ограниченной ответственностью «МОРТОН-ЮГ»	142784, Москва г, Московский г, 1-й мкр, дом № 52	0	0	15.12.2016	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 2018 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.		2017 г.		2018 г.		2017 г.		
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ООО «ПИК Служба Заказчика»	Приобретение услуг (сч. 60)	41	20	10 345	3 025	-	-	-	21	Договор расторгнут 31.03.2018, расчеты произведены путем перечисления ден.средств.
	Финансирование строительства (60.05)	137 000	-	340 591	45 377	-	-	-	137 000	Задолженность перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство погашена путем перечисления ден.средств.
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	21 073	-	13 148	956	-	-	-	21 073	Задолженность по агент.договору за рекламу, погашена путем перечисления ден.средств.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	50	-	-	50	-	-	-	50	Расчеты были произведены путем перечисления денежных средств.
	Перевыставление ресурсов на строй площадке тех. заказчику (сч. 76.24)	-	-	461	461	-	-	-	-	Расчеты произведены путем проведения взаимозачета
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	4 958	8 465	-	2 455	-	-	5 962	2 455	Задолженность по агент.договору за устранение недостатков по гарантийным обязательствам по сданным ОИДЦ, расчеты денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2019.
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	855	845	1 127	1 644	10	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд. Договор аренды 294,8 кв.м. расторгнут, заключен договор на 10,4 кв.м, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств в 1 кв.2019
	Прочие операции (сч. 76.24.02)	1 900	1 900	-	-	-	-	-	-	Оплата по распредел.письму ден.средствами

Продажа имущества (сч.62)	-	-	29	560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретение услуг (сч. 60)	30 256	41 586	11 209	36 802	-	38 995	-	27 665	Проданы автомобили по ДКП, материалы, расчеты были произведены путем перечисления ден.средств	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансирование строительства (60.05)	825 292	624 811	380 150	845 061	-	401 737	-	602 218	Задолженность перед тех.аказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, задолженность по вознаграждению агента (посреднические операции по реализации ОН), расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Перевыставление ресурсов на стройплощадке тех.казачику (счет 76.24)	10 207	12 316	9 659	8 994	-	-	2 109	-	Задолженность перед тех.казачику по переданным затратам на строительство, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Перевыставление услуг мобильной связи (76.07)	-	-	-	10	-	-	-	-	Задолженность тех.казачику за ресурсы, расчеты были произведены путем перечисления ден.средств.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сдана имущества в аренду (сч. 62)	-	-	550	650	-	-	50	-	Перевыставлены услуги моб.связи по сотрудникам, переведённым в ГК ПИК, расчеты произведены путем проведения взаимозачета	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретение ресурсов (сч.60.01)	-	-	1 651	1 654	-	-	-	3	Аренда помещений для производственных нужд – договоры действующие, расчеты производились путем проведения взаимозачета	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретение услуг (сч. 60)	-	45	-	-	-	45	-	-	Расчеты за ресурсы (коммунальные расходы) по незаселенным ОН, расчеты производились путем проведения взаимозачета/ денежными средствами.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам (сч.76.01.01)	-	-	-	-	-	385 008	-	385 008	Оказание бухгалтерских услуг, расчеты будут произведены ден.средствами в 1 квартале 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	14 812	14 812	2 470	2 470	-	-	-	-	Расчеты с инвестором по машиноместам и многофункциональному культурно-бытовому и оздоровительному комплексу. Срок передачи прав на объекты – до 31.12.2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	-	-	-	-	-	-	-	-	Расчеты были произведены путем перечисления денежных средств.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ООО «БРУК» (по 13.11.2018 г.)	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	1 647	247	10 925	10 678	1 647	-	247	-	Расчеты производились путем перечисления денежных средств. Срок погашения задолженности – 2019 г.
АО «ГЗ-РЕГИОН»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	270	270	-	-	-	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд, договор действующий, расчеты были произведены путем взаимозачета.
	Приобретение услуг (сч. 60)	-	5 569	-	-	-	5 569	-	-	Задолженность перед тех.аказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 2019
	Финансирование строительства (60.05)	101 159	66 064	-	-	35 095	-	-	-	Задолженность тех.заказчика перед застройщиком по неиспользованным цел.средствам. Срок погашения – 2019 г.
ООО «Жилстрой-энерго-М»	Перевыставление ресурсов на строительной площадке тех.заказчику (сч. 76.24)	1 228	1 228	-	-	-	-	-	-	Задолженность тех.заказчика за ресурсы, расчеты были произведены путем взаимозачета.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	1 498	1 500	-	-	-	2	-	-	Расчеты были произведены путем взаимозачета.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	1 072	1 072	-	-	-	-	-	-	Расчеты были произведены путем перечисления денежных средств.
ООО «Мортон-Юг»	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	514	514	-	-	-	-	-	-	Расчеты были произведены путем перечисления денежных средств.



#### 4.2. 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.

#### 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 2019 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 2018 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 по состоянию на 31.12.2018 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 2018г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2018 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

14.02.2019г.



Н.В. Перминова

Прочитано и пронумеровано,

скреплено печатью

№2 (срок 2 ба) \_\_\_\_\_ (лист(ов))

Генеральный директор ООО «Группа компаний  
«Москворецкий Дом Аулита»

Дмитриев С.А.

