

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	58 496	46 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	58 496	46 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(79 092)	(51 539)
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	(79 092)	(51 539)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(20 596)	(5 539)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(13 078)	14 927
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	16 260	1 333
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 182	16 260
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2019 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик ЭкоСити»
за 2018 год**

г. Челябинск

Оглавление

1	Общая информация.....	3
1.1	Общая информация об ООО «Специализированный застройщик ЭкоСити»	3
1.2	Основные виды деятельности	3
1.3	Информация об исполнительных и контрольных органах Общества	3
2.	Учетная политика и принципы формирования отчетности.....	3
2.1.	Учетная политика	3
2.2	Изменения в Учетной политике, принятые в текущем 20__ году и на следующий 20__ год	3
2.3.	Формы отчетности.....	4
2.4.	События после отчетной даты.....	4
2.5.	Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности	4
3.	Пояснения к статьям бухгалтерского баланса	5
3.1.	Нематериальные активы	5
3.2.	Основные средства	6
3.3.	Финансовые вложения	6
3.4.	Отложенные налоги.....	7
3.5.	Запасы.....	9
3.6.	Капитал.....	10
3.7.	Займы и кредиты, полученные и расходы по займам и кредитам	10
3.8.	Дебиторская и кредиторская задолженность.....	11
4.	Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах	11
4.1.	Доходы и расходы по обычным видам деятельности	11
4.2.	Прочие доходы и расходы	12
5.	Пояснения к отчету об изменении капитала	12
6.	Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств.....	12
7.	Специальные пояснения.....	12
7.1.	Информация о связанных сторонах.....	12
7.2.	Информация о существенных ошибках	14
7.3.	Информация о забалансовых счетах.....	14
7.4.	Информация о затратах на энергетические ресурсы.....	
7.5.	Прочая информация	15

1 Общая информация

1.1 Общая информация об ООО «Специализированный застройщик ЭкоСити»

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЭкоСити» (сокращенное фирменное название – ООО «ЭкоСити») является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 456518, Челябинская обл, Сосновский р-н, Западный п., Изумрудная ул., дом № 5, помещение 2.

ООО «Специализированный застройщик ЭкоСити» (далее – «Общество») создано 08.11.2012 г., зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 22 по Челябинской области за основным государственным регистрационным номером 1127447014640. Свидетельство 74 №005947047.

Уставный капитал на 31.12.2018 г. составляет 10 тыс. руб.

Участники Общества:

Наименование участника	Доля, %
НОРТОХОЛМ ИНВЕСТМЕНТС ЛТД	50%
Центр управления проектами	50%

Среднесписочная численность работающих в Обществе по состоянию на 01.01.2019 г. составила 4 человека.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в тыс. руб.

1.2 Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является: строительство зданий и сооружений;

1.3 Информация об исполнительных и контрольных органах Общества

Высшим органом Правления Общества является Общее собрание участников Общества.

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет ЕИО ИП Аликин Андрей Юрьевич действующей на основании договора ЭкС/34 от 01.04.2018 г.

2. Учетная политика и принципы формирования отчетности

2.1. Учетная политика

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету РФ.

2.2 Изменения в Учетной политике, принятые в текущем 2018 году и на следующий 2019 год

Изменения в Учетную политику в 2018 году не вносились.

2.3. Формы отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составление отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;

Приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

При составлении пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствовалось требованиями законодательных и нормативных актов по бухгалтерскому учету.

В Бухгалтерском балансе и Отчете о финансовых результатах в графе «Пояснения» указан номер соответствующего пояснения в табличной форме к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Общество использовало формы бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе образцов форм, рекомендованных Минфином России приказом от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции последующих изменений и дополнений) с соблюдением общих требований к бухгалтерской отчетности (полнота, существенность, нейтральность и пр.), изложенных в ПБУ 4/99. При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним Общество придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные представляемой бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

Расчет чистых активов Общество осуществляет в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Обществом заключен договор № БИК/341 от 08.11.2012 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Бизнес инновации консалтинг» на оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также подготовке бухгалтерской и иной отчетности.

Настоящая отчетность подписана в качестве руководителя Аликина Андрея Юрьевича.

2.4. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности могут быть признаны событиями после отчетной даты, в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, признается существенным, если их сумма превышает 5 % от величины актива или обязательства Бухгалтерского баланса или иной формы отчетности, составленного на дату, на которую необходимо принятие решение об использовании уровня существенности.

Факты хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, в Обществе отсутствуют.

2.5. Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства,

условные обязательства и условные активы».

Аналитический учет оценочных обязательств ведется по группам оценочных обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности:

- в отношении предстоящих расходов на оплату отпусков работникам;
- в связи с незавершенными на отчетную дату судебными разбирательствами;
- в связи с предстоящей реструктуризацией деятельности Общества;
- в связи с выданными гарантиями, поручительствами и др.

Правильность расчета и обоснованность сумм оценочных обязательств подлежат инвентаризации, проводимой в конце отчетного года.

Резерв на оплату отпусков начисляется по накапливаемым отпускам ежемесячно по мере возникновения у работников права на дни отпуска. Продолжительность ежегодного основного оплачиваемого отпуска признается 28 календарных дней. За каждый полный отработанный месяц любой сотрудник получает право на отпуск в размере 2,33 дня. Ежемесячно организация начисляет резерв исходя из среднедневного заработка работника, умноженного на 2,33, плюс начисленные на эту сумму страховые взносы.

По состоянию на 31.12.2018 отсутствуют оценочные обязательства, предполагающие очень высокую или высокую вероятность (более 50%), будущего уменьшения экономических выгод Общества.

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

3.1. Нематериальные активы

Срок полезного использования НМА определяется комиссией, назначаемой Распоряжением руководителя организации при принятии НМА к учету. Определение срока полезного использования производится исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого общество предполагает получать экономические выгоды.

Срок полезного использования и способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяется на необходимость уточнения. В отношении нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования Общество ежегодно рассматривает наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. Указанная проверка осуществляется по объектам нематериальных активов, числящимся в бухгалтерском учете по состоянию на 31 декабря отчетного года вне зависимости от даты принятия их к учету.

Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования производится линейным методом. Накопление начисленной амортизации осуществляется с использованием счета 05 «Амортизация НМА».

Общество не осуществляет переоценку объектов НМА и не проводит проверку на обесценение НМА.

Учет товарных знаков

Товарный знак, удовлетворяющий критериям, установленным п. 3 ПБУ 14/2007 признается НМА (п. 4 ПБУ 14/2007).

На дату получения соответствующих правоустанавливающих документов (свидетельства о государственной регистрации товарного знака) товарный знак принимается к бухгалтерскому учету в качестве НМА.

При принятии товарного знака к бухгалтерскому учету Общество определяет срок его полезного использования исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом. С учетом того, что исключительное право на товарный знак действует в течение 10 лет с момента подачи заявки

на его государственную регистрацию, при этом свидетельство о государственной регистрации товарного знака получается Обществом спустя какое-то время с момента подачи указанной заявки СПИ использования устанавливается путем вычитания из 120 мес. количества месяцев, прошедших со дня подачи заявки и выдачи свидетельства.

При передаче неисключительных прав на использование этого НМА лицензиар учитывает данный товарный знак на счете 04 обособленно.

Информация о структуре нематериальных активов приведена в Приложении:

- 1.1. Наличие и движение нематериальных активов,
- 1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией,
- 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью.

3.2. Основные средства

В составе основных средств учитываются активы, единовременно отвечающие условиям, приведенным в ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя из способа их поступления.

Общество осуществляет начисление амортизации объектов основных средств линейным способом по всем группам основных средств, исходя из срока полезного использования инвентарных объектов основных средств, с первого числа месяца, следующего за месяцем их принятия к бухгалтерскому учету. Переоценка основных средств не проводится.

Объекты имущества, в отношении которых не выполняются условия, предусмотренные в пункте п. 4 ПБУ 6/01, учитываются в бухгалтерском учете на отдельном счете 10 «Материалы».

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, в течение которого объект основных средств будет приносить экономические выгоды (доход) организации.

Наименование групп основных средств	Срок полезного использования
Здания	4 – 30 лет
Транспортные средства	3 – 10 лет
Мебель	3 – 7 лет
Компьютерная техника	1– 3 года

Информация о структуре основных средств приведена в Приложении 2. Основные средства.

За период с 01.01.2018 по 31.12.2018 были введены в эксплуатацию объекты основных средств на общую сумму 1 220 тыс. руб., в т.ч.

Подводящий газопровод высокого давления 1 220 тыс. руб.;

В 2018 г. выбыли объекты основных средств остаточной стоимостью 13 835 тыс. руб.

Убыток от продажи основных средств за 2018 год составил 2 852 тыс. руб., остаточная стоимость – 13 835 тыс. руб.

Модульная газовая водогрейная котельная мощностью 3 МВт с подводящими сетями 13 835 тыс. руб., причина выбытия – продажа.

3.3. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений учитываются активы, отвечающие единовременно условиям, приведенным в пункте 2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – ПБУ

19/02).

Учет финансовых вложений ведется с подразделением на долгосрочные (срок более 12 месяцев) и краткосрочные (срок менее 12 месяцев).

Беспроцентные векселя и беспроцентные займы выданные отражаются в Бухгалтерском балансе (форма № 1) в составе дебиторской задолженности.

Под финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и наблюдается устойчивое существенное снижение стоимости, создается резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью. Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежеквартально при наличии признаков обесценения. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов в составе прочих расходов.

Информация о движении видов финансовых вложений приведена в Приложении 3.1. Наличие и движение финансовых вложений.

Создан резерв под обесценение финансовых вложений в сумме 5 717 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2018 стоимость финансовых вложений по которым можно определить текущую рыночную стоимость составляет 568 659 тыс. руб.

В 2018 году Общество стало единственным участником доли УК дочерней организации ООО «Панорамаинвест», образованной 28.12.2018 г. Долгосрочные финансовые вложения в уставный капитал вновь созданной организации составили 551 103 тыс. руб., что соответствует оценке рыночной стоимости имущественных прав.

3.4. Отложенные налоги

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе Общества соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Изменения отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств и текущий налог на прибыль отражаются в отчете о прибылях и убытках отдельной строкой.

Информация о постоянных налоговых обязательствах (активах), отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах, корректирующий показатель условного расхода по налогу на прибыль, раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках Общества в соответствии с ПБУ 18/02.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете по правилам, установленным ПБУ 18/02, и соответствует сумме начисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Сумма условного расхода по налогу на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли, составила 118 262 тыс. руб. (за 2017 год условный доход 16 596 тыс. руб. по ставке 20%).

В 2018 году сумма постоянных налоговых обязательств (активов), повлиявших на разницу между условным расходом по налогу на прибыль и налогом на прибыль, исчисленным по данным налогового учета (текущим налогом на прибыль), составила 105 841 тыс. рублей (в 2017 году (25 064) тыс. руб.).

В 2018 году на величину постоянных разниц в основном повлияли

Показатель	№	2018	2017	Изменение
		В	Г	2018 к 2017
А	Б	В	Г	Д
Прибыль до налогообложения (стр. 2300)	1	591 310	(82 978)	674 288
Ставка по налогу на прибыль с учетом льготы, %	2	20	20	х
Условный расход по налогу на прибыль	3	699 295	-	699 295
Постоянное налоговое обязательство/ (актив) (стр. 2421)	4	105 841	(25 064)	130 905
Отложенные налоговые активы (стр. 2450)	5	583	(2 282)	2 865
Отложенные налоговые обязательства (стр. 2430)	6	-	-	-
Прочее (стр. 2460)	7	(215)	(131)	(84)
Текущий налог на прибыль (стр. 2410)	8	(13 004)	(6 186)	(6 818)

Налоговая база для исчисления налога на прибыль в 2018 году составила 65 018 тыс. руб.

Налоговая база для исчисления налога на прибыль в 2017 году составила 42 306 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль, отраженный в строке 2410 Отчета о финансовых результатах, составляет 13 004 тыс. руб. Ставка налога на прибыль за 2018 год составила 20 %.

В строке 2460 Отчета о финансовых результатах отражены:

- причитающиеся налоговые санкции в сумме 215 тыс. руб.

Основными составляющими постоянных разниц в 2018 и 2017 году являются:

	Сумма постоянной разницы (руб.)		Постоянное налоговое обязательство (актив) (руб.)	
	Отчетный год	Прошлый год	Отчетный год	Прошлый год
Наименование постоянной разницы, приводящей к возникновению Постоянных налоговых обязательств (ПНО), в том числе:				
	22 072	260 523	4 414	52 105
Отчисления в резерв по сомнительным долгам	6 037	255 350	1 207	51 070
Расходы, не учитываемые в целях налогообложения	16 035	5 173	3 207	1 035
Постоянные налоговые активы (ПНА), в том числе:	551 279	135 206	110 256	27 041
Оценка имущественных прав при вкладе в УК	551 103	5 942	110 221	1 188
Отчисления в резерв по сомнительным долгам	-	129 264	-	25 853
Расходы, не учитываемые в целях налогообложения	175		35	
Итого строка 2421:	529 207	125 317	105 841	(25 064)

Основными составляющими вычитаемых временных разниц в 2018 и 2017 году являются:

Временные налогооблагаемые разницы, приводящие к возникновению Отложенных налоговых активов (ОНА)	Сумма временной разницы (руб.)		Отложенный налоговый актив (руб.)	
	Отчетный год	Прошлый год	Отчетный год	Прошлый год
Остаток на начало:	х	х		
Поступления ОНА:	2 852		570	
Реализация ОС	2 852		570	
Выбытие ОНА:	62		13	2 282
Реализация ОС с убытком	62		13	
Резерв на оплату отпусков		34		7
Признание в налоговом учете накопленных убытков прошлых периодов		11 376		2 275
Остаток на конец	х	х		
Итого строка 2450:	х	х	583	(2 282)

3.5. Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исходя из способа их поступления в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов».

При отпуске или ином выбытии материалов (сырья и т.п. ценностей) их оценка производится по средней себестоимости. Оценка материалов на конец отчетного периода производится по их средней себестоимости.

Движение запасов за отчетный период (поступило, было) раскрыто в Приложении 4.1. Наличие и движение запасов.

В составе запасов Общество учитывает расходы на строительство объектов, учитываемых на счете 08-3 Строительство основных средств».

Поскольку по окончании строительства жилых домов объекты недвижимости переходят в собственность участников долевого строительства либо покупателей квартир, то ни одно из условий п. 4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» не выполняется для отражения объектов в составе ОС.

Строительство жилых домов собственными силами строительная организация осуществляет в целях:

- последующей передачи квартир участникам долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве и рассматривается в целях бухгалтерского учета как выполнение строительных работ (оказание услуг заказчика-застройщика) для физических лиц - участников, стоимость которых отражается в составе строки "Запасы" разд. II "Оборотные активы" бухгалтерского баланса;

- последующей продажи по договорам купли-продажи и рассматривается в целях бухгалтерского учета как готовая продукция, которая отражается в составе строки "Запасы" разд. II "Оборотные активы" бухгалтерского баланса.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2018 году не создавался ввиду отсутствия условий для создания данного вида резерва.

3.6. Капитал

Пояснения о структуре капитала даны в п. 5 «Пояснения к отчету об изменениях капитала» данных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.7. Займы и кредиты, полученные и расходы по займам и кредитам

Объектом бухгалтерского учета является основная сумма долга по полученному от заимодавца займу или кредиту в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме фактически поступивших денежных средств.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам ведется по кредитным организациям, заимодавцам, видам займов и кредитов.

Кредиторская задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете с подразделением на краткосрочную (срок погашения по условиям договора 12 месяцев и менее) и долгосрочную (срок погашения по условиям договора более 12 месяцев).

Расходы по займам и кредитам, к которым относятся проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в бухгалтерском учете отражаются обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Расходы по кредитам и займам включаются в стоимость инвестиционного актива при осуществлении капитальных вложений в течение длительного периода времени, который составляет не менее 12 месяцев.

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

В соответствии с п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н по полученным займам и кредитам задолженность показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов, задолженность по процентам по долгосрочным кредитам и займам, которые предстоят к погашению в течение 12 месяцев, отражается в составе долгосрочных обязательств с раскрытием информации в пояснениях к отчетности.

Дополнительные расходы по займам включаются в состав расходов единовременно в периоде их осуществления.

Существенная информация

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам (кредитам) приведена в Приложении 5.3 Наличие и движение кредиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2018 г. задолженность по полученным составляет

- по займам 61 902 тыс. руб.

- по кредитам – 5 650 тыс. руб.

В связи с тем, что срок погашения обязательств более 12 месяцев после отчетной даты обязательства в размере 5 650 тыс. руб. отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности.

Показатель строки 1410 сформирован исходя из (п. п. 73, 74 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности):

- основного долга в сумме не возвращенных на отчетную дату заемных средств, которую нужно вернуть по истечении 12 месяцев после отчетной даты (Письмо Минфина России от 28.01.2010 N 07-02-18/01);

По строке 1410 показывается информация о долгосрочных кредитах и займах, привлеченных организацией (срок погашения которых на отчетную дату превышает 12 месяцев) (абз. 2 п. 17 ПБУ 15/2008, п. п. 19, 20 ПБУ 4/99)

В бухгалтерском учете и бухгалтерском балансе организации-заемщика обязательства отражены в качестве кредиторской задолженности в сумме денежных средств, фактически полученных по договору займа (кредитному договору) и не возвращенных на отчетную дату (Письмо Минфина России от 28.01.2010 N 07-02-18/01).

3.8. Дебиторская и кредиторская задолженность

Общество ежеквартально осуществляет оценку дебиторской задолженности на предмет сомнительности и создания резерва по сомнительным долгам по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги и др.

Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Информация о наличии дебиторской и кредиторской задолженности, суммах резервов сомнительных долгов раскрыта Приложении 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» Пояснений.

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности по дольщикам и инвесторам в бухгалтерской отчетности раскрывается в развернутом виде, включая непогашенную задолженность (в соответствии с требованием ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред.25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

4. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах

4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» соответственно.

Для целей бухгалтерского учета доходами и расходами от обычных видов деятельности Общество признает выручку и расходы, связанные с продажами:

- по обычным видам деятельности, в том числе по видам продаж:
- *выручка от продажи квартир;*
- *выручка от продажи нежилых помещений;*
- *экономия от услуг заказчика-застройщика.*

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Состав доходов по обычным видам деятельности:

Выручка от продаж (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	За 2018 год	За 2017 год
Реализация квартир	23 539	31 970
Реализация нежилых помещений	33 220	39 090
Реализация услуг	1 039	4 375
Экономия от услуг 3-3	78 291	64 189
Итого (строка 2110 Отчета о финансовых результатах)	136 089	139 623

4.2. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и прочие расходы показываются в Отчете о финансовых результатах Общества развернуто.

5. Пояснения к отчету об изменении капитала

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2018 составляет 10 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2018 нераспределенная прибыль составила 472 475 тыс. руб.

В отчетном периоде Общество не распределяло дивиденды своим участникам.

6. Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств

Общество использует подходы к классификации денежных потоков, предусмотренные в ПБУ 23/2011.

Основными потоками денежных средств за 2018 год являются текущая деятельность Общества.

Прочие платежи по текущей деятельности составили 88 778 тыс. руб. (стр. 4129 Отчета о движении денежных средств).

Расшифровка прочих поступлений и платежей за 2018 год:

№ п/п	Наименование операции	Отчетный период		Отчетный период Форма 4 (отражение в свернутом виде (доход минус расход)	
		Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы (4119 стр.)	Прочие расходы (4129 стр.)
01	02	03	04	05	06
	Итого				
1	Прочие расчеты с разными дебиторами (кредиторами)	60 216	88 777		
2	НДС в том числе:				
2.1	НДС уплаченный покупателем				
2.2	НДС уплаченный в бюджет (прочие платежи)		1 079		
2.3	НДС уплаченный поставщикам (прочие поступления строка 4119)				
3	Прочие платежи по налогам и сборам				
4	Прочие платежи в государственные внебюджетные фонды				

7. Специальные пояснения

7.1. Информация о связанных сторонах

Характер отношений между Обществом и связанными сторонами основан на рыночных условиях. Все расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и в денежной форме.

Перечень связанных сторон приведен в таблице:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О.	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной.	Доля участия связанной стороны в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, %
1	Общество с ограниченной ответственностью «Центр управления проектами»	456518, Челябинская область, Сосновский район, п. Западный, ул. Женевский бульвар (мкр. Женева), дом 10, помещение 2	1. Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов уставного капитала. 2. Принадлежит к группе лиц ООО «ЭкоСити»	50%
2	Компания «Нортохолм Инвестментс ЛТД»	Британские Виргинские Острова, п/я 3469, Женева плэйс, Вотерфронт драйв, Роуд Таун, Тортола, Британские Виргинские Острова	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов уставного капитала.	50%
3	Управляющий – ИП Андрей Юрьевич Аликин	Согласие на обработку персональных данных не предоставлено.	1. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа, 2. Принадлежит к группе лиц ООО «ЭкоСити»	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «Грандстрой»	454084, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, дом 5, помещение 3, офис 304	Принадлежит к группе лиц ООО «ЭкоСити»	-
5	Общество с ограниченной ответственностью «Маркетинговые технологии»	454084, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, дом 5, помещение 3, офис 207	Принадлежит к группе лиц ООО «ЭкоСити»	-
6	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Новые горизонты»	454084, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, дом 5, помещение 3, офис 205	Принадлежит к группе лиц ООО «ЭкоСити»	-
7	Общество с ограниченной ответственностью «Индустриальный парк «Полетаево»	454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 5	Принадлежит к группе лиц ООО «ЭкоСити»	-
8	Общество с ограниченной ответственностью «ПанорамаИнвест»	456518 Челябинская обл., Сосновский р-н, п. Западный, микрорайон Вишневая горка, ул. Изумрудная, д. 5, помещение 2.	Принадлежит к группе лиц ООО «ЭкоСити»	-

Наименование	вид операции	Стоимостные показатели по не завершенным операциям	
		2017	2018
Центр управления проектами	Предоставление займов	14	14
	Погашение векселя	1 001	1 001
	Проценты по договору денежного займа	334	334
	Приобретение товаров и услуг	56	-
	Предъявление векселя к оплате	-	1 250
	Расходы по прочим операциям	52 139	47 587
	ИП Аликин Андрей Юрьевич	Приобретение товаров и услуг	350
Общество с ограниченной ответственностью «Маркетинговые технологии»	Авансы выданные	254	994
	ДКП векселя	74 230	6 556
	Предоставление займа	18 548	2 667
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Новые горизонты»	Расходы по прочим операциям	2 834	2 834

7.2. Информация о существенных ошибках

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет свыше 500 миллионов рублей или более 5 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) Отчета о финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.

Фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны существенными ошибками в соответствии с ПБУ 22/2010, в Обществе в 2018 году нет.

7.3. Информация о забалансовых счетах

Информация об изменении величины активов и обязательствах, учитываемых на забалансовых счетах:

Счет	Наименование счета	На начало отчетного года (тыс. руб.)	На конец отчетного периода (тыс. руб.)
1	2	3	4
001.A	Арендованное имущество	745 443	703 534

7.4. Прочая информация

Расходы по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам не осуществлялись (Приложение 1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР))

Отчетных сегментов не выделено.

В отчетном году государственная помощь не предоставлялась.

На конец года прекращаемой деятельности нет.

В отчетном году совместная деятельность не осуществлялась.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества имеются данные для формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

Руководитель



Аликин Андрей Юрьевич

28.03.2019

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ПОЯСНЕНИЯМ К
БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**ООО «Специализированный застройщик ЭкоСити»
ЗА 2018 ГОД**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы
Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения		Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	(85)	первоначальная стоимость	(85)						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018г.	159	(85)	-	-	(32)	-	-	-	-	159	(117)	-	-
в том числе:	5110	за 2017г.	159	(53)	-	-	(32)	-	-	-	-	159	(85)	-	-
	5101	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода							
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация		Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
			первоначальная стоимость	(1 013)	первоначальная стоимость	(1 013)											Выбыло объектов	Переоценка		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018г.	-	-	1 220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 220	-
в том числе:	5210	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5201	за 2018г.	-	-	1 220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 220	-
	5211	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018г.	21 387	(3 041)	7 931	(1 523)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)
в том числе:	5230	за 2017г.	21 387	(1 013)	-	-	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)
Сооружения	5221	за 2018г.	21 387	(3 041)	7 931	(1 523)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)	(1 663)
	5231	за 2017г.	21 387	(1 013)	-	-	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)	(2 027)

2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	703 534	745 443	1 279
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная тировка	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2018г.	13 148	-	553 581	(4 262)	562 467	-	-
	5311	за 2017г.	-	-	13 148	-	13 148	-	-
в том числе:									
Предоставленные займы	5302	за 2018г.	2 015	-	2 478	(4 262)	231	-	-
	5312	за 2017г.	-	-	2 015	-	2 015	-	-
Доля участия в других организациях	5303	за 2018г.	11 133	-	551 103	-	562 236	-	-
	5313	за 2017г.	-	-	11 133	-	11 133	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018г.	22 395	-	2 136	(18 339)	6 192	-	-
	5315	за 2017г.	31 463	-	3 512	(12 580)	22 395	-	-
в том числе:									
Предоставленные займы	5306	за 2018г.	22 395	-	2 136	(18 339)	6 192	-	-

5316	за 2017г.	31 463	-	3 512	(12 580)	22 395	-
5300	за 2018г.	35 543	-	555 717	(22 601)	568 659	-
5310	за 2017г.	31 463	-	16 660	(16 842)	35 543	-
Финансовых вложений - итого							

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	8 213
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	8 213
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400	за 2018г.	825 859	-	1 441 602	1 717 354	-	-	-	550 106	-
	5420	за 2017г.	680 263	-	2 604 151	2 458 555	-	-	X	825 859	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2018г.	469 374	-	605 472	876 385	-	-	-	198 461	-
	5422	за 2017г.	173 600	-	1 254 246	958 472	-	-	-	469 374	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018г.	356 168	-	704 456	709 516	-	-	-	351 108	-
	5425	за 2017г.	477 341	-	1 175 408	1 296 581	-	-	-	356 168	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018г.	317	-	131 674	131 454	-	-	-	537	-
	5426	за 2017г.	29 322	-	174 497	203 502	-	-	-	317	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического	5407	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»

5427	за 2017г.								
------	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				Создание (изменение) резерва		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		Создание (изменение) резерва	учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	
					В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Причитающие проценты, штрафы и иные начисления	погашение	Списание на финансовый результат				Восстановление резерва
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018г.	648 213	(129 502)	1 926 620		(1 886 896)		(320)	558 115	129 822	
	5530	за 2017г.	533 999	(3 417)	1 680 947		(1 437 231)	129 264	(255 349)	648 213	129 502	
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018г.	37 831		55 442		(45 065)			48 208		
	5531	за 2017г.	37 415		5 892		(5 476)			37 831	-	
Авансы выданные	5512	за 2018г.	120 883	(707)	346 483		(394 164)			72 495	(707)	
	5532	за 2017г.	187 861	(707)	368 204		(434 475)	1 716	(1 716)	120 883	(707)	
Прочая	5513	за 2018г.	489 499	(128 795)	1 524 695		(1 447 667)		(320)	437 412	(129 115)	
	5533	за 2017г.	308 723	(2 710)	1 306 851		(997 280)	127 548	(253 633)	489 499	(128 795)	
	5514	за 2018г.										
	5534	за 2017г.										
Итого	5500	за 2018г.	648 213	(129 502)	1 926 620		(1 886 896)		(320)	558 115	129 822	
	5520	за 2017г.	533 999	(3 417)	1 680 947		(1 437 231)	129 264	(255 349)	648 213	129 502	

5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	Списание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018г.	202 549			(47 079)	155 470	
в том числе:	5571	за 2017г.	226 461	22 613		(46 525)	202 549	
кредиты	5552	за 2018г.	8 210			(2 560)	5 650	
	5572	за 2017г.	-	16 000		(7 790)	8 210	
займы	5553	за 2018г.	44 519			(44 519)	-	
	5573	за 2017г.	37 906	6 613			44 519	
прочая	5554	за 2018г.	149 820				149 820	
	5574	за 2017г.	188 555			(38 735)	149 820	
	5555	за 2018г.	-				-	
	5575	за 2017г.	-				-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018г.	1 331 860	2 242 163		(2 632 252)	941 771	
в том числе:	5580	за 2017г.	1 064 861	2 341 299		(2 074 006)	1 331 860	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018г.	417 408	609 494		(791 808)	235 094	
	5581	за 2017г.	335 733	1 059 353		(977 384)	417 408	
авансы полученные	5562	за 2018г.	38	203		(226)	15	
	5582	за 2017г.	-	93		(55)	38	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018г.	3 078	168 705		(170 490)	1 293	
кредиты	5583	за 2017г.	4 912	85 874		(87 708)	3 078	
	5564	за 2018г.	-				-	
	5584	за 2017г.	-				-	
займы	5565	за 2018г.	22 427	75 510		(36 035)	61 902	
	5585	за 2017г.	37 674	38 131		(53 378)	22 427	
прочая	5566	за 2018г.	888 909	1 388 251		(1 633 693)	643 467	
	5586	за 2017г.	686 542	1 157 848		(955 481)	888 909	
	5567	за 2018г.						
	5587	за 2017г.						
Итого	5550	за 2018г.	1 534 409	2 242 163		(2 679 331)	1 097 241	
	5570	за 2017г.	1 291 322	2 363 912		(2 120 531)	1 534 409	

6. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	163	293	191	-	265
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

8. Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Материальные затраты	5610	49 185	64 928
Расходы на оплату труда	5620	2 521	1 291
Отчисления на социальные нужды	5630	447	401
Амортизация	5640	1 663	2 027
Прочие затраты	5650	13 635	18 339
Итого по элементам	5660	67 451	86 986
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	67 451	86 986

Руководитель ООО «Специализированный застройщик ЭкоСити»



Аликин А.Ю.

28.03.2019