

# ООО "АудитСтрой"

111116, Москва, Авиамоторная ул., д.6, стр.8

Тел.(495) 690-57-30

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику Общества с ограниченной  
ответственностью «ГрадОлимп»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ГрадОлимп» (ОГРН 1137746339720, дом 19, помещение 7, офис 5, улица Авиамоторная, г. Москва, 111024), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «ГрадОлимп» по состоянию на «31» декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 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.

## Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную:

- в разделе 3 формы «Отчет об изменениях капитала», а именно на то, что по состоянию на 31.12.2017г. стоимость чистых активов меньше уставного капитала,

- в подпункте 4.1. пункта 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ГрадОлимп», в котором описано влияние факторов на получение убытка по результатам деятельности в 2017 году и пути их ликвидации.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

### Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской 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.

### Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с аудируемым лицом, доводя до его 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.

Генеральный директор  
ООО «АудитСтрой»



Т.Е. Плутенко

Аудиторская организация:

ООО «АудитСтрой»,

ОГРН 5077746822346,

111116, Москва, ул. Авиамоторная, д.6, стр. 8.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОРНЗ 11206007673.

«27» марта 2018 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2017 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ГрадОлимп"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Подготовка строительного участка

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

643,111024,Москва г.,,,,Авиамоторная ул,19, помещение 7, офис 5,,,дом,,

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

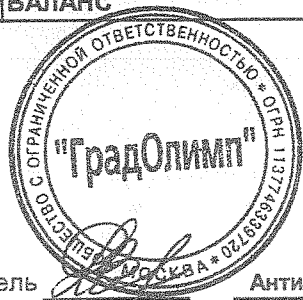
по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2017
13238789		
7703788074		
43.12		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	-	-	-
	Основные средства	1150	16 578	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	13 668	-	48
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	30 246	-	48
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	30	31	31
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	-	-
	Товары	12102	-	31	31
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 290	80	51
	в том числе:				
	НДС по ТМЦ и ОС	12201	5 290	80	51
	Дебиторская задолженность	1230	126 801	125 617	10 443
	в том числе:				
	Покупателей и заказчиков	12301	-	560	1 208
	Авансы выданные краткосрочные	12302	82 264	61 799	97
	Авансы выданные по инвестиционным договорам	12303	-	-	-
	Переплата по налогам и сборам	12304	34	9	3
	Прочие дебиторы	12305	1 221	19 966	-
	Непредъявленная к оплате выручка застройщика	12306	43 282	43 282	9 134
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	146 417	4 069	53
	Прочие оборотные активы	1260	3 009 710	3 617 403	113 631
	в том числе:				
	Расходы на создание объекта строительства	12601	2 692 179	3 549 435	97 917
	НДС по капитальному строительству	12602	315 665	67 968	15 714
	Расходы на продажу	12603	1 867	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 288 248	3 747 200	124 209
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 318 494	3 747 200	124 257

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	250	250	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(53 654)	1 045	(193)
	Итого по разделу III	1300	(53 404)	1 295	(183)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	97 368	47 039
	в том числе:				
	Основная сумма долга	14101	-	83 400	-
	Проценты	14102	-	13 968	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 930 694	3 621 133	-
	в том числе:				
	Расчеты по договорам долевого участия в строительстве	14501	2 430 693	621 133	-
	Инвестиции в строительство	14502	500 000	3 000 000	-
	Прочая кредиторская задолженность	14503	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 930 694	3 718 501	47 039
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	441 205	27 403	77 391
	в том числе:				
	Поставщиков и подрядчиков	15201	75 823	16 740	77 381
	Задолженность перед Заказчиком по договорам о выполнении функций Заказчика строительства по принятым затратам на строительство	15202	350 452	5 095	-
	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	5	5	-
	Задолженность по налогам и сборам	15204	54	205	10
	Прочая кредиторская задолженность	15205	14 871	5 346	-
	Задолженность перед персоналом по оплате труда	15206	-	13	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	10
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	441 205	27 403	77 401
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 318 494	3 747 199	124 257



Руководитель

(подпись)

Антипов Антон Викторович

(расшифровка подписи)

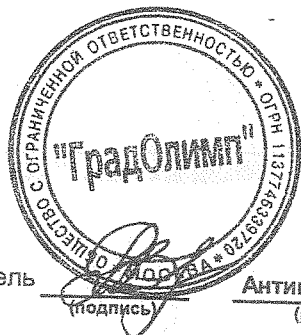
27 марта 2018 г.

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

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "ГрадОлимп"</u>		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Вид экономической деятельности <u>Подготовка строительного участка</u>		по ОКПО	31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>		ИНН	13238789		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	7703788074		
		по ОКФС / ОКФС	43.12		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	1	34 148
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1	34 148
	Коммерческие расходы	2210	(62 334)	-
	Управленческие расходы	2220	(5 985)	(23 276)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(68 318)	10 872
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 124	-
	Проценты к уплате	2330	(4 142)	(8 679)
	Прочие доходы	2340	352	1 659
	Прочие расходы	2350	(1 383)	(2 305)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(68 367)	1 547
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(261)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(6)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	13 668	(48)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(54 699)	1 238

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(54 699)	1 23
<b>СПРАВОЧНО</b>				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		



Руководитель

Антипов Антон Викторович  
(расшифровка подписи)

27 марта 2018 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды		
0710003		
31	12	2017
13238789		
7703788074		
43.12		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ГрадОлимп"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Подготовка строительного участка

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 2015 г.	3100	10	-	-	-	(193)	(183)
<u>За 2016 г.</u>	3210	-	240	-	-	1 238	1 478
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 238	1 238
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	240	-	X	-	240
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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	250	-	-	-	1 045	1 295
<u>За 2017 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(54 699)	(54 699)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(54 699)	(54 699)
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 2017 г.	3300	250	-	-	-	(53 654)	(53 404)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				На 31 декабря 2016 г.
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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	(53 404)	1 296	(183)



Руководитель Антипов Антон Викторович  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2018 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ГрадОлимп"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Подготовка строительного участка  
 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	2017
13238789		
7703788074		
43.12		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 330 565	3 624 075
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	1 182
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	476	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	-	-
поступления инвестиционных взносов	4115	1 824 965	3 621 133
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
Возврат излишне оплаченного целевого финансирования по договорам на выполнение функций технического заказчика	4117	2 500 000	-
Проценты по договору банковского счета	4118	5 124	-
прочие поступления	4119	-	1 760
Платежи - всего	4120	(4 077 825)	(3 647 320)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(167 371)	(3 647 199)
в связи с оплатой труда работников	4122	(16)	(65)
процентов по долговым обязательствам	4123	(18 110)	-
налога на прибыль организаций	4124	(228)	(56)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(1 373 589)	-
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	-	-
Прочие платежи	4127	(7 457)	-
Возврат инвестиционных взносов	4128	(2 511 054)	-
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	252 740	(23 245)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-

в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	350	41 890
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	350	41 650
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	240
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
от продажи и (или) предъявления к погашению простых векселей третьих лиц	4315	-	-
	4316	-	-
	4319	-	-
прочие поступления	4320	(110 742)	-
Платежи - всего			
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	(83 750)	-
возврат кредитов и займов	43231	(83 750)	-
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	(26 992)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(110 392)	41 890
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	142 348	18 645
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 069	53
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	146 417	18 698
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель Антипов Антон Викторович

(расшифровка подписи)

27 марта 2018 г.

# Общество с ограниченной ответственностью

## «ГрадОлимп»

ИНН 7703788074 КПП 772201001

Адрес: 111024, г. Москва, ул.  
Авиамоторная, д. 19, помещение 7, офис 5

### Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ГрадОлимп» за 2017 год

#### 1. Общие сведения о деятельности фирмы

##### 1.1. Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «ГрадОлимп»

##### 1.2. Сокращённое наименование:

ООО «ГрадОлимп»

##### 1.3. Место нахождения Общества:

В 2017 г. произошло изменение адреса нахождения Общества, о чем «15» Сентября 2017 г. внесена запись о внесении изменений в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) за № 6177748936128.

Юридический адрес: 111024, Россия, Москва, ул. Авиамоторная, д.19, помещение 7, офис 5

Почтовый адрес: 111024, Россия, Москва, ул. Авиамоторная, д.19, помещение 7, офис 5.

Предыдущий адрес местонахождения Общества:

Юридический адрес: 111250, Россия, Москва, ул. Красноказарменная, д.14А, строение 12, помещение IV, комната 14

Почтовый адрес: 111250, Россия, Москва, ул. Красноказарменная, д.14А, строение 12, помещение IV, комната 14

##### 1.4. Сведения о регистрации:

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) 15.04.2013 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137746339720.

Свидетельство Серии 77 № 015379216 о государственной регистрации Общества выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

##### 1.5. Сведения об учете в налоговом органе:

Общество поставлено на учет в ИФНС № 22 по г. Москве 01.07.2014. Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет Серия 77 №017536099.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7703788074

Код причины постановки на учет (КПП) 772201001

##### 1.6. Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:

1.6.1 С начала отчетного периода по 14 марта 2018 г. включительно на основании Решения №5к/16 от «28» Октября 2016 г. и Договора № 157 – 1028 – 15/16 от «28» Октября 2016 г. и Договора № 266 – 1028 – 04/16 от «28» Октября 2016 г.

полномочия единоличного исполнительного органа осуществлялись управляющей организацией ООО «Центр развития «МОРТОН» в лице его Генерального директора:

- Зиновина Марина Андреевна по «31» Июля 2017 г.
- Белов Алексей Яковлевич с «01» Августа 2017 г.

1.6.2 На основании Решения №1/18 от 14.03.2018 г. договор № 157 – 1028 – 03/16 от «28» Октября 2016 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества расторгнут досрочно.

На должность Генерального директора Общества избран Антипов Антон Викторович

##### 1.7. Сведения о главном бухгалтере:

- Должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена, ведение бухгалтерского учета осуществляет Обслуживающая организация - АО «Первая Ипотечная Компания –Регион»

на основании Договора возмездного оказания услуг от 15.12.2017 г.

1.8. Филиалов и представительств нет.

1.9. Основной вид деятельности:

Общество является Застройщиком комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово». Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

1.10. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.11. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

1.12. Аудитор компании: ООО «АудитСтрой»

Место нахождения: 111116, Москва, ул.Авиамоторная, дом 6, строение 8

Тел.: (495) 543-98-33;

## 2. Акционерный капитал

Уставный капитал общества: ООО «ГрадОлимп» составляет 250 000, 00руб. (Двести пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) и складывается из номинальной стоимости долей участников. Единственным участником Общества являлось ООО «Застройщики Подмосковья», которое прекратило деятельность путем реорганизации в форма присоединения к АО «Первая Ипотечная Компания-Регион», о чем свидетельствует запись в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) от 15.12.2017 г.

«22» января 2018 года зарегистрирована запись №2187746879417 о внесении изменений в сведения о юридическом лице, касающихся сведений об учредителях (участниках) юридического лица. Согласно вышеуказанной записи единственным участником ООО «ГрадОлимп» является Акционерное Общество «Первая Ипотечная Компания-Регион»- Правопреемник реорганизованного юридического лица – участника ООО «ГрадОлимп».

## 3. Учетная политика

Учетная политика предприятия по налоговому и бухгалтерскому учету была утверждена приказом № 1-УП от «31» декабря 2016 года.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Выручка от продаж отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий (ПБУ 9/99 п.17):

Имеется право на получение выручки, существует уверенность в поступлении экономических благ в организацию, право собственности на продукцию перешло покупателю или услуга оказана, сумма выручки и расходы, которые произведены, могут быть определены.

Общество применяет способ признания прибыли от продажи продукции, товаров, работ, услуг по отгрузке.

При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в соответствии с учетной политикой Общества в качестве условно-постоянных относятся напрямую в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли.

Основные положения Учетной политики и изменения к ней:

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

Метод оценки производственных запасов при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.

Финансовые вложения отражаются на счете 58 «Финансовые вложения» в сумме фактических затрат на их приобретение.

Активы, в отношении которых выполняются условия, соответствующие требованиям, предъявляемым к основным средствам стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально – производственных запасов. Количественно – суммовой учет списанных с баланса активов стоимостью не более 40 000 рублей осуществляется на забалансовом счете до момента ликвидации данных активов.

Доходы по финансовым вложениям признаются в качестве прочих поступлений.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены. Дополнительные затраты предварительно учитываются



как дебиторская задолженность с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока погашения указанных заемных обязательств.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы «1С»

### **7.3 Денежные эквиваленты.**

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 трех месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение трех месяцев;
- высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договоры займа, заключенные на срок до трех месяцев, либо срок погашения которых по условиям договора наступает менее чем через три месяца после отчетной даты.

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список “А” 1-го уровня).

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в группе статей «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки Организации) подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности Организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций и, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) Организации от продаж.

Денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

В отчете о движении денежных средств следующие денежные потоки отражаются свернуто:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществления этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Учет инвестиционно-девелоперских проектов и отражение активов и обязательств, связанных с реализацией ИДП, осуществлять в соответствии с утвержденным Положением.

### **5. Учет поступления и использования инвестируемых средств.**

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в инвестиционных

проектах (далее ИДП) ведется на счете 76.01 «Расчеты по инвестиционному договору» по корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76.01 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет полной стоимости по договорам долевого участия ведется на забалансовом счете 019.01 «Полная стоимость действующих договоров долевого участия» по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП и объекту недвижимости. При передаче объектов недвижимости Участникам долевого строительства стоимость по договору списывается с кредита счета 019.01 и учитывается по дебету счета 019.02 «Полная стоимость закрытых договоров долевого участия». С кредита счета 019.02 стоимость договоров долевого участия списывается одновременно после передачи Участникам долевого строительства всех объектов недвижимости в корпусе.

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

## 6. Расходы по инвестиционной деятельности.

### 5.1. Общие положения.

Организация может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Организацией 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 Организация впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Организация 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), Участникам долевого строительства.

Организация определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК).

В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Организацией с учетом выполнения следующих критериев:

- у Организации имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Организации;

- наступили события, согласно которым в учете Организации должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости, и данная выручка является существенной;

- по объектам строительства, где Организация является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Организация не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт).

В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии технического паспорта БТИ;
  - по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства участнику.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Организации ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- расходы на ввод в эксплуатацию;
- расходы на эксплуатацию до заселения;
- прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на оборудование подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение заказчика по ПИР;
- затраты на вознаграждение заказчика по СМР;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- затраты на экспертизу;
- затраты на благоустройство;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на вынос осей;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- прочие затраты на строительство.

При возведении нескольких домов на строительной площадке Организация несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также косвенные расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с описанной ниже методикой.

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» или на счете 36.02 «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Расходы, которые относятся ко всей застройке и подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП - Площадка (далее «общеплощадочные расходы») не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах. Расходы, которые относятся к

микрорайону, очереди, дому и подлежат распределению между объектами ИДП учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП – микрорайон, очередь, дом (далее «микрорайонные расходы», «очередные расходы», «общедомовые расходы») соответственно, не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах. В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются расходы на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Расходы на возведение инженерных объектов, подлежащих передачи Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Принятые Организацией у Заказчика работы отражаются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.6.2 настоящей Учетной политики.

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.03 «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и поручочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства);
- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые

- архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану);
- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, принадлежащий Организации, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01.01 «Приобретение земельных участков».

После регистрации права собственности или изменения назначения земельного участка:

- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано право на жилищное/коммерческое строительство, то стоимость земельного участка на дату свидетельства/изменения назначения списывается на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи»;
- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано, что земельный участок не предназначен для жилищного строительства, то его стоимость учитывается в составе основных средств.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

## 5.2. Расчет стоимости объектов инвестиционно-девелоперского проекта.

Распределение накопленных общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта. Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д. Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, то на разницу между суммой, подлежащей распределению на законченный строительством (сдаваемый) объект ИДП по данным бюджета, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство по плановым расходам. Порядок формирования оценочного обязательства по плановым общеплощадочным расходам и расходам на создание объекта ИДП (корпус) изложен в п.17.3.1. настоящей Учетной политики.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Организацией корпуса.

Расходы на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП в жилой площади всех объектов ИДП в застройке. В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые расходы Организации по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые расходы Организации по встроенному объекту СКБ и косвенные расходы – расходы по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ). Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, то на разницу между суммой по бюджету на строительство объектов социально-культурного быта, в доле, приходящейся на сдаваемый объект ИДП, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на создание объектов социально-культурной инфраструктуры. При этом разница между суммой прямых и косвенных расходов по бюджету и фактически понесенными расходами может покрываться за счет остатка расходов по корпусу со встроенным объектом СКБ (для встроенного СКБ), а при недостатке расходов по корпусу, за счет общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов. Порядок формирования оценочного обязательства на создание объектов социально-культурной инфраструктуры изложен в п.17.3.4. настоящей Учетной политики.

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов

используется общая сумма расходов списанной на принятые (рассчитанные) Организацией корпуса.

Далее накопленные расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения и гаражи. Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП. Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д. По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на соответствующие субсчета счета 36.02.XX «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости».

### 5.3. Расчет стоимости объектов недвижимости.

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36.02.XX «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости для жилых помещений и нежилых помещений, распределяется Организацией 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.

Если в проекте, в рамках которого возводится сдаваемый объект ИДП (корпус) есть объекты недвижимости, которые в соответствии с инвестиционным контрактом подлежат передаче Администрации (доля города в натуральном выражении), то их строительная стоимость распределяется на объекты недвижимости данного проекта, принадлежащие Организации, пропорционально площади данных объектов недвижимости.

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, подлежащие распределению, то на разницу между расчетным значением и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении. Порядок формирования оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении изложен в п.17.3.3. настоящей Учетной политики.

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». По объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации, фактические расходы списываются на счет 37.02.XX «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации».

Фактическая стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, списывается со счета 37.02.XX «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации» на счет 36.04.XX «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в следующем порядке:

- сумма расходов на создание жилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37.02.01 «Объекты недвижимости жилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36.04.01 «Обременения в виде доли города в квартирах»;
- сумма расходов на создание нежилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37.02.02 «Объекты недвижимости нежилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36.04.02 «Обременения в виде доли города в нежилых помещениях»;
- сумма расходов на создание гаражей, отраженная на счете 37.02.03 «Объекты недвижимости - гаражи, подлежащие передаче Администрации», списывается на счет 36.04.03 «Обременения в виде доли города в гаражах».

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках комплексной застройки, аналитический учет на счете 36.04.XX ведется в разрезе площадки.

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках точечной застройки (строительства одного корпуса), аналитический учет на счете 36.04.XX ведется в разрезе данного корпуса. Сумма НДС с расходов на строительство объектов недвижимости, переданных Администрации, отражается по счету 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» на уровне объекта ИДП - Площадка.

Фактические расходы на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженные на счете 36.04.XX «Обременения в виде доли города в натуральном выражении», а также сумма оценочного обязательства по плановым расходам по данному объекту, относятся на увеличение стоимости объектов недвижимости Организации по проекту застройки пропорционально их площади.

При этом:

- общая сумма фактических расходов на создание жилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости жилых объектов недвижимости Организации;
- общая сумма фактических расходов на создание нежилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости нежилых объектов недвижимости Организации;
- сумма фактических расходов на создание гаражей (машино-мест), передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости гаражей (машино-мест) Организации.

После произведенного распределения расходов Организация переводит объекты недвижимости, предназначенные для продажи, передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства на счет учета 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». При формировании себестоимости объектов недвижимости прямые расходы Организации по объектам недвижимости с соответствующих субсчетов счета 36.03.XX «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» списываются непосредственно на каждый объект недвижимости, учтенный на соответствующих субсчетах к счету 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». В результате данного расчета определяются фактические расходы на создание каждого объекта недвижимости, которые в дальнейшем подлежат реализации по договорам купли-продажи или передаче по инвестиционным договорам, договорам долевого участия.

Фактическая себестоимость объектов недвижимости 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» на более раннюю из дат:

- дата получения Организацией права собственности на объекты недвижимости;
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности, по которым признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

Если при расчете себестоимости объекта ИДП, сумма оценочного обязательства оказалась менее суммы фактических расходов по объекту ИДП, отраженных в следующих периодах, то сумма фактических расходов, после инвентаризации подлежит распределению по объектам недвижимости, входящим в объект ИДП.

#### 5.4. Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости.

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:

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам относится на субсчета 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» соответственно;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи», относятся также на счет 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи». НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам относится на субсчета 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости, а также НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на субсчета 19.05.03 «Суммы НДС по

нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету.

#### **5.5. Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства.**

Если Организация привлекала к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 76.01.01 «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам», 76.01.02 «Расчеты с дольщиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Организации от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Организации.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Организации, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.08 «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01.09 «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Организации, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.08 «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02.09 «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

#### **5.6. НДС с расходов по инвестиционной деятельности.**

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

Сумма НДС, накопленного на счете 19.05.01 по аналитике объект ИДП – корпус, подлежит распределению по видам недвижимости аналогично порядку распределения расходов на объекты ИДП по видам недвижимости. По итогам распределения НДС по видам недвижимости, сумма налога списывается со счета 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС» на соответствующие субсчета 19.05.02 «Суммы НДС по жилым помещениям», 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам».

НДС с суммы расходов, напрямую относимых на объекты ИДП и учитываемым на счете 36.02.XX «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», при поступлении расходов относится на субсчета 19.05.02, 19.05.03 и 19.05.04 и не подлежит дальнейшему распределению по видам объектов недвижимости.

Распределение НДС по объектам недвижимости производится аналогично распределению расходов по объекту ИДП на входящие в него объекты недвижимости. При этом НДС по жилой части объекта строительства включается в себестоимость объекта недвижимости и списывается со счета 19.05.02 «Суммы НДС по жилым помещениям» на счет 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.



## 16. Учет оценочных резервов.

### 16.1. Общие положения.

Учет оценочных значений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Изменение оценочных значений» ПБУ 21/2008, утвержденному Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г № 106н (далее - ПБУ 21/2008).

Оценочным значением является величина резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и других и иных амортизируемых активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и т.д.

На основании п.4 ПБУ 21/2008 изменение оценочного значения подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Организации (перспективно):

- периода, в котором произошло изменение, если такое изменение влияет на показатели бухгалтерской отчетности только данного отчетного периода;
- периода, в котором произошло изменение, и будущих периодов, если такое изменение влияет на бухгалтерскую отчетность данного отчетного периода и бухгалтерскую отчетность будущих отчетных периодов.

Операции по начислению, использованию, восстановлению оценочных резервов отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

### 16.2. Резерв по сомнительным долгам.

Организация создает резерв по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации, 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.

Резерв формируется ежеквартально в процентах по срокам возникновения.

Срок возникновения сомнительного долга	Процент отчислений в резерв от суммы сомнительного долга
Более 90 календарных дней	100
От 45 до 90 календарных дней (включительно)	50
Менее 45 календарных дней	0

Формирование резерва по сомнительным долгам отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 63 «Резервы по сомнительным долгам». При списании неустраиваемых долгов, ранее признанных Организацией сомнительными, записи производятся по дебету счета 63 в корреспонденции с соответствующими счетами учетов расчетов с разными дебиторами и кредиторами. При погашении контрагентом дебиторской задолженности перед Организацией, резерв восстанавливается в сумме оплаты с учетом коэффициента или процента, который применялся при создании резерва. Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Организации, в состав прочих доходов или расходов.

### 16.3. Резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей.

Организация создает резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась. Резерв создается в конце года за счет финансовых результатов организации по каждой единице материально-производственных запасов (далее МПЗ).

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью. Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится Организацией на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Организация использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика. При расчете принимается во внимание: изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Организация вела свою деятельность; назначение МПЗ.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ при котором Организация формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет 10 %.

Формирование резерва под снижение стоимости МПЗ отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей». В следующем отчетном периоде по мере списания материальных ценностей, по которым образован резерв, зарезервированная сумма восстанавливается по дебету счета 14 и кредиту счета 91.

#### 16.4. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Организация проводит проверку на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существование снижения стоимости финансовых вложений, Организация создает резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 10 %.

Учет резерва под обесценение финансовых вложений ведется на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется повышение их рыночной стоимости, то сумма ранее созданного резерва корректируется.

#### 4. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

##### 4.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

ООО «ГрадОлимп» является Застройщиком Жилого комплекса по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово». В 2017 году, учетной политикой Общества не предусмотрено начисления дохода, классифицированного как «Непредъявленная к оплате начисленная выручка от оказания услуг Застройщика» с использованием счета 46 в бухгалтерском учете.

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах

Тыс.руб.

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
	1	34 148
Выручка от реализации прочих работ, услуг (сдача в субаренду части земельных участков для строительства сетей Мособлгаз МО ГУП)	1	-
Непредъявленная к оплате начисленная выручка от оказания услуг Застройщика	-	34 148

Согласно п.4.4 учетной политики на 2017 г. нижеуказанные расходы отнесены к коммерческим расходам и отражены в строке 2210 Отчета о финансовых результатах. В 2016 г. агентское вознаграждение и транспортные услуги классифицировались как управленческие расходы и показывались в строке 2220 Отчета о финансовых результатов.

Тыс.руб.

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
		(62 334)
Агентское вознаграждение ПАО «Группа компаний ПИК» по агентскому договору N ГрадОлимп/ГК – 16 от 14.11.2016 266 – 1114 – 02/16	(54 994)	-
Транспортные услуги по доставке на объект строительства потенциальных покупателей ООО «АВТО-ЭКСПРЕСС», Договор N М1 от 04.02.2016 266 – 0204 – 01/16	(2 805)	-
Расходы на рекламу	(2 528)	-
Расходы на оборудование и содержание офиса продаж на строительной площадке, в том числе:	(2 007)	-
- приобретение МПЗ для оборудования офиса продаж	(1 705)	-
- амортизация офиса продаж	(248)	-
-налог на имущество	(54)	-

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2016 году был заключен агентский договор с ПАО «Группа Компаний ПИК» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, вознаграждение агента составляет 3% от стоимости объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем.

В связи с удаленностью объекта, Обществом оказывались транспортные услуги по доставке на объект строительства потенциальных Покупателей.

В 2017 г. введен в эксплуатацию офис продаж на строительной площадке.

Тыс.руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
		(5 985)
Агентское вознаграждение ПАО «Группа компаний ПИК» по агентскому договору N ГрадОлимп/ГК – 16 от 14.11.2016 266 – 1114 – 02/16	-	(15 387)
Транспортные услуги по доставке на объект строительства потенциальных покупателей ООО «АВТО-ЭКСПРЕСС», Договор N М1 от 04.02.2016 266 – 0204 – 01/16	-	(5 280)
Страхование гражданской ответственности Застройщика по договорам долевого участия в долевом строительстве.	-	(1 677)
Аренда помещений, земельных участков	(5 538)	(200)
Аудиторские и бухгалтерские услуги	(288)	(385)
Заработная плата и страховые взносы	-	(76)
Прочие расходы	(159)	(271)

Расходы на страхование гражданской ответственности Застройщика по договорам долевого участия в долевом строительстве в 2017 г. не признаются управленческими расходами и в строке 2220 Отчета о финансовых результатах этот показатель отсутствует. Согласно п.6.1 учетной политики на 2017 г. расходы на страхование гражданской ответственности по договорам участия в долевом строительстве признаются расходами, напрямую относимыми на объект недвижимости, учитываются на счете 36.03. После определения даты расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, данный вид расходов будет учтен в составе себестоимости конкретного объекта недвижимости (п.6,3 учетной политики на 2017 г).

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
<b>2320 Проценты к получению</b>	<b>5 124</b>	<b>-</b>
Проценты на остаток по счету	5 124	-
<b>2330 Проценты к уплате</b>	<b>(4 412)</b>	<b>(8 679)</b>
ООО «Мортон-PCO»	(4 142)	(8 679)
<b>2340 Прочие доходы, из них:</b>	<b>352</b>	<b>1 659</b>
Доход от сдачи в субаренду части земельных участков	-	633
Списание кредиторской задолженности	352	1 026
<b>2350 Прочие расходы, из них:</b>	<b>(1 383)</b>	<b>(2 305)</b>
Государственная пошлина (кроме судебных)	-	(1 103)
Членские взносы в СРО	-	(1 000)
Расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (владение) активов организации	-	(111)
Судебные издержки	(963)	-
Услуги банка	(420)	(51)
Штрафы, пени и санкции, перечисляемые в бюджет, не принимаемые в НУ	-	40

В 2017 г. расходы на государственную пошлину (кроме судебных), а именно: за регистрацию договора участия в долевом строительстве, за регистрацию права собственности исключаются не признаются Прочими расходами, в строке 2350 Отчета о финансовых результатах не отражаются. Согласно принятой на 2017 г. учетной политике, вышеуказанный вид расходов учитывается в составе коммерческих расходов (п.4.4 учетной политике на 2017г.) как «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН».

По итогам отчетного года Обществом получен убыток в сумме 68 367 тыс. руб., с учетом изменения с учетом изменения ОНА, ОНО и ПНО чистый убыток Общества составил 54 699 тыс. руб., что привело к снижению чистых активов общества с 1 296 тыс. руб. до (53 404) тыс. руб.

Получение убытка, отрицательных чистых активов в отчетном году связано со следующими обстоятельствами:

- В 2017 году с целью привлечения покупателей Приобретателей объектов недвижимости были понесены значительные коммерческие расходы на рекламу, на оборудование и содержание офиса продаж на строительной площадке, в связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2016 году был заключен агентский договор с ПАО «Группа Компаний ПИК» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, вознаграждение агента составляет 3% от стоимости объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, оказывались услуги по транспортировке потенциальных покупателей на объект.

Отрицательные чистые активы будут покрываться за счет снижения непокрытого убытка посредством получения прибыли от деятельности Застройщика на объекте, расположенном по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»):

ОИДП реализуемые Обществом	Дата завершения строительства
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 36	Октябрь 2018
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 37	Октябрь 2018
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 38	Ноябрь 2018
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 39	Ноябрь 2018
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 40	Ноябрь 2018

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Планируемого дохода Общества достаточно для осуществления текущей деятельности Общества, снижения непокрытого убытка.

#### 4.2. Информация для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему год.

Согласно принятой учетной политике на 2017 г. произошли корректировки входящих остатков, относящихся к прошлым отчетным периодам.

#### Информация для сопоставимости данных «Бухгалтерский баланс»

Тыс.руб.

Наименование показателя	31.12.2016 до приведения к сопоставимо му виду	31.12.2016 после приведения к сопоставимо му виду	31.12.2015 до приведения к сопоставимо му виду	31.12.2015 после приведения к сопоставимо му виду	Комментарии корректировок
Прочие внеоборотные активы (строка 1190), в том числе:	3 617 403	0	113 631	0	Уменьшено
Незавершенное строительство (строка 11901)	3 617 403	0	113 631	0	Исключено в связи с отражением в разделе II Бухгалтерского баланса «Прочие оборотные активы» строка 1260 как затраты на проектирование и строительство, осуществляемые не для собственных нужд
Дебиторская задолженность (строка 1230 ), в том числе:	167 243	125 617	10 443	10 443	Уменьшено
Расчеты с участниками долевого строительства	41 626	0	0	0	Исключена сумма задолженности по оплате Участниками договоров участия в долевом строительстве, т.к. учтена в составе долгосрочных обязательств (строка 1450) свернуто, т.е. в размере, фактически оплаченном Участниками долевого строительства.
Прочие оборотные активы (строка 1260), в том числе:	0	3 617 403	0	113 631	Увеличено
Расходы на создание объекта строительства (строка 12601)	0	3 549 435	0	97 917	Увеличено за счет отражения затрат по проектированию и строительству
НДС по капитальному строительству (строка 12602)	0	67 968	0	15 714	Увеличено за счет отражения остатка по счету 19, относящегося к затратам по проектированию и строительству
Прочие обязательства (строка 1450), в том числе:	3 662 759	3 621 133	0	0	Уменьшено
Расчеты по договорам долевого участия в строительстве (строка 14501)	662 759	621 133	0	0	Уменьшено в связи с тем, что задолженность по договорам долевого участия в строительстве показана в размере, фактически оплаченном Участниками долевого строительства (свернуто)

Внеоборотные активы

## 1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденному Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г № 153н (далее ПБУ 14/2007).

Нематериальных активов на начало отчетного периода у общества не было. В течении отчетного периода нематериальные активы не приобретались, на конец отчетного периода нематериальных активов у Общества нет.

## 2. Основные средства

Тыс.руб.

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
<b>Основные средства (строка 1150)</b>	<b>16 578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Офис продаж на строительной площадке «Ильинское – Усово»	16 578	0	0

В 4 квартале 2017 года введен в эксплуатацию офис продаж «Ильинское - Усово», расположенный на строительной площадке.

## 3. Отложенные налоговые активы

Тыс.руб.

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
<b>Отложенные налоговые активы (строка 1180)</b>	<b>13 668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	13 668	0	0

По итогам отчетного года Обществом получен убыток в сумме 68 367 тыс. руб. Постоянное налоговое обязательство 6 тыс. руб.

## 4. Финансовые вложения

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

В 2017 году финансовые вложения к учету не принимались, финансовых вложений у Общества нет.

Оборотные активы

## 1. Запасы

Тыс.руб.

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
<b>Запасы (строка 1210)</b>	<b>1 898</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
Товары	30	31	31

## 2. Дебиторская задолженность

Тыс.руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
		126 801	125 617
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками, с учетом НДС (строка 12301)</i>	0	560	1 208
<i>Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС (строка 12302)</i>	82 264	61 799	97
МСК ЭНЕРГО АО	61 767	61 767	0
МОРТОН-ИНВЕСТ ООО	10 069	0	0
Абсолют Банк АКБ (ПАО)	6 763	0	0
РБК-911 ООО	1 480	0	0
ГСК ООО	1 396	0	0
КАСПЕР ООО	289	0	0
ТЕХНО-ПРИНТ ООО	227	0	0
ЦНС ООО	96	0	0
ИКЕА ДОМ ООО	67	0	0
ИП Константинов Александр Михайлович	66	0	0
Комитет лесного хозяйства МО	0	0	35
Национальные телекоммуникации ООО	0	0	31
Газпром трансгаз Москва ООО	0	0	14
Прочие дебиторы	44	32	17
<i>Переплата по налогам и сборам (строка 12304)</i>	34	9	3
НДФЛ	0	0	0
НДС	8	9	0
Налог на прибыль	26	0	3
Прочие налоги	0	0	0
<i>Прочие дебиторы (строка 12305)</i>	1 221	19 966	0
<i>Непредъявленная к оплате выручка Застройщика</i>	43 282	43 282	9 134

На 31.12.2017г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

## 3. Затраты на производство

Под основным понимается производство, занятое изготовлением той продукции (выполнением работ, оказанием услуг), для выпуска (выполнения) которой создана Организация. ООО «ГрадОлимп» является застройщиком объекта ИДП, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»). Таким образом в качестве затрат на производство выступают расходы на создание объекта строительства.

Тыс.руб.

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
		3 007 843	3 617 403
Расходы на создание объекта строительства (строка 12601)	2 692 179	3 549 435	97 917
НДС по капитальному строительству (строка 12602)	315 665	67 968	15 714
Расходы на продажу	1 867	0	0

Заключены договоры на выполнение функций технического заказчика:

- с ПАО «Группа Компаний ПИК» Договор № ГрадОлимп/ГК – 16  
266 – 1114 – 02/16 от 14.11.2016 года,

- с АО «ЗемПроектСтрой» Договор № 48 – 0410 – 03/14  
ГО – 030/14 от 10.04.2014

на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ. Согласно условиям договора затраты, на проектирование и строительство объекта, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»), передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2017 года.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство объекта расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»), Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Прочие оборотные активы»

Расходы на продажу в сумме 1 867 тыс. руб. - расходы на оформление договоров долевого участия. По мере реализации объектов недвижимости вышеуказанные расходы будут ежемесячно списываться в части переданных/ проданных объектов недвижимости. На 13.12.2017 реализация объектов не проводилась, расходы по не реализованным/ не переданным объектам недвижимости учтены в составе незавершенного производства по статье «Прочие оборотные активы».

### Капитал

Дивиденды в 2017 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

### Долгосрочные обязательства

*Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса*

*Тыс. руб.*

Прочие обязательства, в том числе:	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
		2 930 694	3 621 133
<i>Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочные, в т. ч. по объектам:</i>	<i>2 430 693</i>	<i>621 1330</i>	<i>0</i>
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 36	270 151	44 002	0
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 37	284 686	49 409	0
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 38	676 898	166 689	0
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 39	650 837	187 313	0
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 40	548 121	173 720	0
<i>Инвестиции в строительство</i>	<i>500 000</i>	<i>3 000 000</i>	<i>0</i>
ПАО «Группа компаний ПИК», договор инвестирования № ИУ-03/16 от 17.10.2016, объект: Красногорский р-н, Ильинские Луга, площадка	500 000	3 000 000	0



Краткосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

Тыс.руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	441 205	27 403	77 391
<i>Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС</i>	75 823	16 740	77 381
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	58 398	3 574	0
ИМПЕКС ООО	16 000	0	0
ДК ЮНОСТЬ ООО	420	0	
ЦНС ООО	394	0	0
Центр развития МОРТОН ООО	219	80	0
Вилтарис сервис ООО	210	0	0
ПИК-Регион АО	180	0	0
Прочие кредиторы	2	0	0
МОРТОН-ИНВЕСТ ООО	0	11 813	0
АВТО-ЭКСПРЕСС ООО	0	736	
РУСЛАНДШАФТ ООО	0	537	
ЗемПроектСтройАО	0	0	75 045
Жбанов Михаил Михайлович	0	0	1 026
Русландшафт ООО	0	0	997
ЭРЕДА ООО	0	0	169
Коронелла ООО	0	0	144
<i>Задолженность перед Заказчиком по договорам о выполнении функций Заказчика строительства по принятым затратам на строительство</i>	350 452	5 095	0
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	344 839	0	0
ЗемПроектСтрой АО	5 613	5 095	0
<i>Задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	5	5	0
<i>Задолженность по налогам и сборам</i>	54	205	10
НДФЛ	0	2	0
НДС	0	0	10
Налог на прибыль	0	203	0
Прочие налоги	54	0	0
<i>Прочая кредиторская задолженность, с учетом НДС</i>	14 871	5 346	0
ЭРЕДА ООО	8 779	785	0
Коронелла ООО	5 899	4 561	0
ЦНС ООО	100	0	0
ПОВС застройщиков НКО	93	0	0
<i>Задолженность перед персоналом по оплате труда</i>	0	13	0

Тыс.руб.

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Оценочные обязательства	0	0	10
Резерв на оплату отпусков	0	0	10

**5. Операции в иностранной валюте**

В 2017 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

**6. Неденежные операции.**

В 2017 году ООО «ГрадОлимп» не осуществлял неденежные операции.

**7. Оценочные обязательства (резервы)**

В 2017 году ООО «ГрадОлимп» не проводились операции по начислению, использованию, восстановлению оценочных обязательств (резервов).

**8. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02**

Тыс.руб.

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Отложенные налоговые активы			
Убыток от основной деятельности	13 668	0	48

По итогам отчетного года Обществом получен убыток в сумме 68 367 тыс. руб., постоянное налоговое обязательство 6 тыс. руб.

**9. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации**

Тыс.руб.

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	АО «Первая Ипотечная Компания-Регион»	лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции Акционерного общества	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	ПАО «Группа Компаний ПИК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
2	ООО «Центр развития «МОРТОН»	лицо является с 28.10. 2016 года единоличным исполнительным органом	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	АО «ЗемПроектСтрой»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
4	ООО «Эреда»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
5	ООО «Коронелла»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru) - «Инвесторам» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

**10. Сведения об операциях со связанными сторонами**

Тыс.руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2017 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	АО «Первая Ипотечная Компания-Регион» (договор на оказание бухгалтерских услуг)	-	-	60	240	-	180	безналичные/ краткосрочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	-	-	1 142 046	1 478 234	-	336 188	безналичные/ краткосрочная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика)	-	-	13 494	22 145	-	8 651	безналичные/ краткосрочная
4	ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор на привлечение покупателей)	-	3 574	-	54 768	-	58 342	безналичные/ краткосрочная
5	ПАО «Группа Компаний ПИК» (на право пользования товарным знаком)	-	-	-	56	-	56	безналичные/ краткосрочная
6	ПАО «Группа Компаний ПИК» (Договор инвестирования)	-	3 000 000	2 500 000	-	-	500 000	
7	АО «ЗемПроектСтрой» (финансирование Технического Заказчика)	-	-	1 142 046	1 478 234	-	336 188	безналичные/ краткосрочная
8	АО «ЗемПроектСтрой» (вознаграждение Технического заказчика)	-	5 095	-	518	-	5 613	безналичные/ краткосрочная
9	ООО «Эреда» (договор аренды земельного участка)	-	785	36 602	44 596	-	8 779	безналичные/ краткосрочная
10	ООО «Коронелла» (договор аренды земельного участка)	-	4 561	69 477	70 815	-	5 899	безналичные/ краткосрочная
8	ООО «Центр развития «МОРТОН»	-	79	-	140	-	219	безналичные/ краткосрочная

**11. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2017 год:**

Виды операций	Краткосрочные вознаграждения
Вознаграждение за осуществление Управляющей организацией полномочий единоличного исполнительного органа Общества	120 тыс. руб.

**12. Планы будущей деятельности**

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Изменения основной деятельности Общество не планирует.

**13. Условные факты хозяйственной деятельности**

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных

ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

#### **14. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

В 2017 году в ООО «ГрадОлимп» чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

#### **15. Судебные разбирательства Общества.**

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2017 и дату подготовки отчетности – нет.

#### **16. Информация по сегментам**

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва

#### **17. Контролируемые сделки**

В 2017 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

#### **18. Крупные сделки**

В 2017 году не заключались сделки, отвечающих критериям крупных сделок.

#### **19. Государственная помощь**

В 2017 году Общество государственную помощь из бюджета не получало, фактов нецелевого использования бюджетных средств допущено не было.

#### **20. Инвентаризация имущества и обязательств.**

По состоянию на 31.12.2017 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №1-ИНВ от 18.12.2017 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

#### **21. Информация о выданных и полученных обеспечениях.**

За период 2015-2017 г. Общество не выдавало и не получало никакие обеспечения обязательств и платежей.

#### **22. События после отчетной даты**

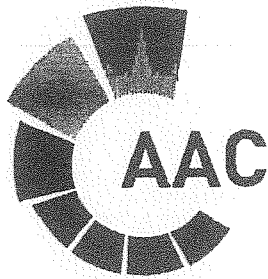
Данные о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было

Генеральный директор ООО «ГрадОлимп»

«27» марта 2018 года



Антипов А.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

(ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813, КПП 772901001)



119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21, корпус 4.  
т: +7 (495) 734-22-22, ф: +7 (495) 734-04-22, [www.auditor-sro.org](http://www.auditor-sro.org), [info@auditor-sro.org](mailto:info@auditor-sro.org)

**ВЫПИСКА**

из реестра аудиторов и аудиторских организаций  
Саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциации «Содружество»

«18» января 2018 г.

№ 109-Ю/18

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) выдана по заявлению ООО "АудитСтрой" в том, что аудиторская организация

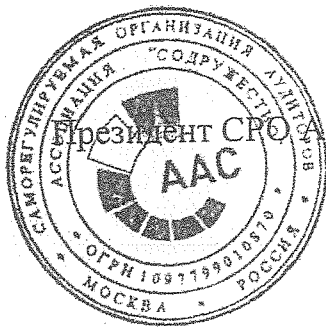
Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой"

*полное наименование аудиторской организации*

регион г. Москва, имеющая основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 5077746822346, является членом СРО ААС и включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 30 марта 2012 г. за основным регистрационным номером:

1	1	2	0	6	0	0	7	6	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*(основной регистрационный номер зписки)*



Президент СРО ААС

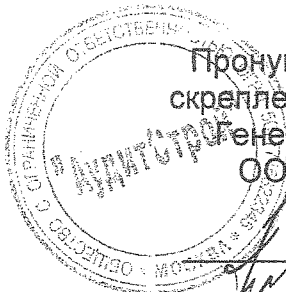
*(подпись)*

А.Д. Шермет

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



Генеральный директор  
ООО "АудитСтрой"  
*(подпись)* Плутенко Т.Е.



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 34 лист 06  
Генеральный директор  
ООО «АудитСтрой»

Плутенко Т.Е.