

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о бухгалтерской отчетности**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**«Смбакадемстрой. Специализированный застройщик»**  
**за 2018 год**

Новосибирск 2019

*n1682*  
*27.03.19*  
*[Signature]*

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику и иным пользователям бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Сибкадемстрой. Специализированный застройщик».

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Сибкадемстрой. Специализированный застройщик» (ОГРН 1125476078980, ул. Каменская, дом 7, оф. 505, г. Новосибирск, Российская Федерация, 630099) (далее – Организация), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 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 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2018 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ**

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Сибкадемстрой» за год, закончившийся 31 декабря 2017 года был проведен другим аудитором, который выразил не модифицированное мнение в отношении данной отчетности.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ КОНТРОЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, осуществляющие контроль управления, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляли информационное взаимодействие с руководством и лицами, осуществляющими контроль управления Организации, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о других вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляли в процессе аудита.

Руководителем аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, является Казарцев И.А.

27 марта 2019

г. Новосибирск, Российская Федерация

И.А. Казарцев, руководитель задания

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая Группа «Финансы»

**Аудируемое лицо:**

Общество с ограниченной ответственностью «Сибкадемстрой. Специализированный застройщик».

ОГРН – 1125476078980.

Адрес: 630099, Российская Федерация, г. Новосибирск, улица Каменская, 7, оф.505.

**Независимый аудитор:**

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая Группа «Финансы».

ОГРН – 1175476085949.

Адрес: 630049, Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Галушца, 17, подъезд 11.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) в реестре аудиторов и аудиторских организаций – 11706119730.

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
			0710001		
			31	12	2018
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Сиббакадемстрой. Специализированный застройщик"</b>		по ОКПО	07627334		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5406710040		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>		по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <b>630099, Новосибирская обл, Новосибирск г, Каменская ул, д. № 7, оф. 505</b>					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	409 639	624 664	633 142
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	737 012	571 022	843 212
	Отложенные налоговые активы	1180	3 218	40 790	127 282
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 149 869</b>	<b>1 236 476</b>	<b>1 603 636</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	5 571 099	5 175 888	6 212 566
	в том числе:				
	материалы	1211	1 724	1 730	1 991
	товары	1212	26 865	60 219	97 275
	готовая продукция	1213	615 837	747 647	73 467
	незавершенное производство	1214	40 730	26 556	30 656
	незавершенное строительство	1215	4 885 943	4 339 736	6 009 177
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	435 042	297 047	472 155
5.1	Дебиторская задолженность	1230	3 545 871	4 471 935	2 996 282
	в том числе:				
	покупатели и заказчики	1231	15 526	8 732	8 792
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	250
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19 656	32 372	1 535
	Прочие оборотные активы	1260	24 198	46 593	33 098
	в том числе:				
	недостачи и потери	1261	-	2 212	2 212
	расходы будущих периодов	1262	23 942	44 215	30 886
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>9 595 866</b>	<b>10 023 835</b>	<b>9 715 886</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>10 745 735</b>	<b>11 260 312</b>	<b>11 319 522</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 918	15 918	15 898
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	172 428	276 039	311 206
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	2 385	2 385	2 385
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	404 497	175 473	103 586
	Итого по разделу III	1300	595 227	469 815	433 074
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 497 136	2 308 299	3 475 417
	Отложенные налоговые обязательства	1420	320 542	363 941	254 419
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 817 678	2 672 240	3 729 836
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	155 451	125 449	235 226
5.3	Кредиторская задолженность	1520	638 518	1 132 306	763 467
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	226 633	188 567	231 687
	расчеты по налогам и сборам	1522	1 429	18 321	3 821
	расчеты по социальному страхованию	1523	5 165	5 500	1 518
	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1524	403 013	919 918	526 441
	расчеты по оплате труда	1525	2 278	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	2 867	6 612	6 232
	Прочие обязательства	1550	7 535 994	6 853 890	6 151 687
	в том числе:				
	расчеты с инвесторами	1551	7 535 994	6 853 890	6 151 687
	Итого по разделу V	1500	8 332 830	8 118 257	7 156 612
	<b>БАЛАНС</b>	1700	10 745 735	11 260 312	11 319 522



Ансимов Михаил  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

ГРУППА  
**ФИНАНСЬ**  
Аудитор  
Казарцев Илья Александрович  
оттисот №01-000639 СРО ИП АИР

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

		Дата (число, месяц, год)	<table border="1"> <tr><th colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td colspan="3">0710002</td></tr> <tr><td>31</td><td>12</td><td>2018</td></tr> </table>			Коды			0710002			31	12	2018
Коды														
0710002														
31	12	2018												
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Сибкадемстрой. Специализированный застройщик"	Форма по ОКУД	0710002											
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	07627334											
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	5406710040											
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД	71.12.2											
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16										
		по ОКЕИ	384											

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	1 359 929	1 608 646
	Себестоимость продаж	2120	(423 687)	(189 514)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	936 242	1 419 132
	Коммерческие расходы	2210	(193 679)	(201 961)
	Управленческие расходы	2220	(154 516)	(143 086)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	588 047	1 074 085
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	46 916	68 841
	Проценты к уплате	2330	(2 081)	(2 123)
	Прочие доходы	2340	56 304	70 513
	Прочие расходы	2350	(547 763)	(966 573)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	141 423	244 743
	Текущий налог на прибыль	2410	(48 839)	(82 595)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(96 404)	(169 199)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(38 278)	(109 517)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(37 572)	(26 036)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	16 734	26 595



Казарцев Илья Александрович  
ИНН 50/01-003692 СРО ИС АИП



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	(103 611)	(35 167)
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(86 877)	(8 572)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

20 марта 2019 г.

Ансимов Михаил  
Владимирович

(расшифровка подписи)



Аудитор

Казарцев Илья Александрович  
ИНН 50-0888000000 ОГРН 5037003000000

**Отчет об измененных капиталах**  
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды	
0710003	
31	2018
07627334	
5406710040	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Сибкадемстрой".  
 Дата (число, месяц, год): 31 12 2018  
 Идентификационный номер налогоплательщика: 07627334  
 Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организация-правовая форма / форма собственности: по ОКПО  
 Ответственность: Частная собственность по ОКПО / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	15 898	-	311 206	2 385	103 586	433 075
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(35 167)	-	(35 699)	(70 866)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(35 699)	(35 699)
переоценка имущества	3222	X	X	(35 167)	X	-	(35 167)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	15 918	-	276 039	2 385	175 473	469 815
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	229 024	229 024
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	98 411	98 411
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	130 613	130 613
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(103 611)	-	-	(103 611)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(103 611)	X	-	(103 611)
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
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	15 918	-	172 428	2 385	404 497	595 228

02

Сендрович

АТФ

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	595 227	469 815	433 074

**ГРУППА ФИНАНСЪ**
  
 Аудитор
   
 Квасерцев Илья Александрович
   
 выд. стат. №01-603662 ОРО ИП АПР

**Руководитель** \_\_\_\_\_ (подпись)

**Ансимов Михаил Владимирович**
  
 (расшифровка подписи)


20 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710004		
		по ОКПО	31	12	2018
Общество с ограниченной ответственностью "Сибкадемстрой."		ИНН	07627334		
Организация	<u>Специализированный застройщик</u>	по ОКВЭД	5406710040		
Идентификационный номер налогоплательщика			71.12.2		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>		12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС	384		
Общества с ограниченной ответственностью	<u>/ Частная собственность</u>	по ОКЕИ			
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 293 038	39 503
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 842 398	18 736
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	450 640	20 767
Платежи - всего	4120	(2 844 787)	(1 030 222)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 052 119)	(308 908)
в связи с оплатой труда работников	4122	(130 664)	(125 148)
процентов по долговым обязательствам	4123	(153 043)	(200 373)
налога на прибыль организаций	4124	(67 288)	(62 003)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(441 673)	(333 790)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	448 251	(990 719)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	118 984	2 950 615
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	2 782 858
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	109 841	26 461
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	668	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	8 475	141 296
Платежи - всего	4220	(987 806)	(2 711 887)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(669 979)	(2 124 569)
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	(222 562)	(201 484)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(95 265)	(385 834)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(868 822)	238 728

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 730 951	2 282 112
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	421 791	1 784 122
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	1 034 447	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	274 713	497 990
Платежи - всего	4320	(1 323 096)	(1 499 284)
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	(1 309 296)	(1 493 321)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(13 800)	(5 963)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	407 855	782 828
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(12 716)	30 837
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	32 372	1 535
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	19 656	32 372
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Ансимов Михаил  
Владимирович

(расшифровка подписи)

20 марта 2019

ГРУППА  
**ФИНАНСЬ**  
Аудитор

Козарцев Игорь Александрович  
ИНН: 501-000500 ОГРН: 501-000500

2. Основные средства  
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018г.	641 937	(24 178)	1 645	(5 691)	1 100	(3 943)	(11 812)	-	436 093	(26 454)
	5210	за 2017г.	453 006	(18 755)	3 086	(661)	548	(5 972)	33 238	-	641 937	(24 178)
Земельные участки	5201	за 2018г.	583 088	-	-	-	-	-	(11 812)	-	352 768	-
	5211	за 2017г.	404 213	-	-	-	-	-	33 238	-	583 088	-
Здания	5202	за 2018г.	37 720	(9 339)	-	(3 583)	637	(1 978)	-	-	62 660	(10 113)
	5212	за 2017г.	27 221	(6 077)	3 086	(218)	210	(3 472)	-	-	37 720	(9 339)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2018г.	1 472	(1 303)	-	-	-	-100464,29	-	-	1 472	(1 403)
	5213	за 2017г.	1 519	(1 208)	-	(47)	47	(141)	-	-	1 472	(1 303)
Офисное оборудование	5204	за 2018г.	5 292	(4 934)	-	(463)	463	(248)	-	-	4 829	(4 719)
	5214	за 2017г.	5 688	(4 623)	-	(396)	291	(603)	-	-	5 292	(4 934)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2018г.	10 550	(6 941)	-	-	-	(1 079)	-	-	10 550	(8 020)
	5215	за 2017г.	10 550	(5 724)	-	-	-	(1 217)	-	-	10 550	(6 941)
Транспортные средства	5206	за 2018г.	3 815	(1 661)	-	-	-	(539)	-	-	3 815	(2 199)
	5216	за 2017г.	3 815	(1 122)	-	-	-	(539)	-	-	3 815	(1 661)
Другие виды основных средств	5207	за 2018г.	-	-	1 645	(1 645)	-	-	-	-	-	-
	5217	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

  
Ансимов Михаил Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)



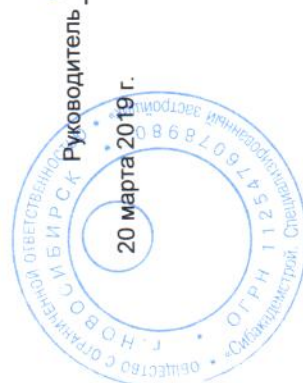
ГРУППА  
ФИНАНСЫ  
Аудитор  
Хеверцева И.А. и Александров  
87702121 8001-010699 СРО ИП АИ

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость		накопленная коррек-тировка		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2018г.	571 022	-	186 654	20 664	-	-	-	-	-	737 012	-	
	5311	за 2017г.	843 212	-	47 072	319 262	-	-	-	-	-	571 022	-	
в том числе:														
Краткосрочные - всего	5302	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5312	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5305	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5315	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:														
Финансовых вложений - итого	5306	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5316	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5300	за 2018г.	571 022	-	186 654	20 664	-	-	-	-	-	737 012	-	
	5310	за 2017г.	843 212	-	47 072	319 262	-	-	-	-	-	571 022	-	

  
 (подпись)

Ансимов Михаил Владимирович  
 (расшифровка подписи)



**ГРУППА ФИЗАНС**  
 Аудитор  
 Кошарца Илья Александрович  
 ОГРН 50-07-00800 СРО ИП АПР



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года		Выбыло						оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости								
Запасы - всего	5400	за 2018г.	5 175 888	-	5 469 348	(5 074 137)	-	-	-	-	-	-	X	5 571 099	-	
	5420	за 2017г.	6 212 566	-	4 605 027	(3 972 263)	-	-	-	-	-	-	X	5 175 888	-	
в том числе:																
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018г.	1 730	-	5 992	(5 998)	-	-	-	-	-	-	-	1 724	-	
	5421	за 2017г.	1 990	-	5 219	(5 479)	-	-	-	-	-	-	-	1 730	-	
Готовая продукция	5402	за 2018г.	747 647	-	2 103 906	(2 235 717)	-	-	-	-	-	-	-	615 837	-	
	5422	за 2017г.	73 467	-	4 235 238	(3 561 058)	-	-	-	-	-	-	-	747 647	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2018г.	60 219	-	27 886	-61240388,2	-	-	-	-	-	-	-	26 865	-	
	5423	за 2017г.	97 275	-	101 719	(138 775)	-	-	-	-	-	-	-	60 219	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018г.	26 556	-	237 973	(223 799)	-	-	-	-	-	-	-	40 730	-	
	5425	за 2017г.	30 656	-	60 891	(64 991)	-	-	-	-	-	-	-	26 556	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018г.	4 339 736	-	3 093 591	(2 547 384)	-	-	-	-	-	-	-	4 885 943	-	
	5426	за 2017г.	6 009 177	-	2 546 509	(4 215 950)	-	-	-	-	-	-	-	4 339 736	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5408	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5428	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(подпись)

Ансимов Михаил Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 марта 2019 г.

ГРУППА ФИНАКСЬ  
Аудитор

Коварев Илья Александрович  
ИНН: 11125476707888 ОПС № 08 АРР

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операций)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления								погашение	писание на финансовый результат
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5525	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2018г.	4 471 935	-	2 141 374	-	(3 067 438)	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5530	за 2017г.	2 996 435	(153)	2 753 709	-	(1 301 965)	-	-	-	22 986	-	923	-	4 471 935
	5511	за 2018г.	8 732	-	451 760	-	(444 966)	-	-	-	-	-	-	-	15 526
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2017г.	8 945	(153)	130 158	-	(130 218)	-	-	-	6 127	-	-	-	8 732
	5512	за 2018г.	245 884	-	155 564	-	(87 945)	-	-	-	-	-	-	-	313 503
Авансы выданные	5532	за 2017г.	136 779	-	155 393	-	-46288452,6	-	-	-	-	-	-	-	245 884
	5513	за 2018г.	4 217 319	-	1 534 050	-	(2 534 527)	-	-	-	-	-	-	-	3 216 842
Прочая	5533	за 2017г.	2 850 711	-	1 495 169	-	(1 018 128)	-	-	-	16 859	-	923	-	4 217 319
	5514	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5534	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5500	за 2018г.	4 471 935	-	2 141 374	-	(3 067 438)	-	-	-	X	X	-	-	3 545 871
	5520	за 2017г.	2 996 435	(153)	2 753 709	-	(1 301 965)	-	-	-	X	X	-	-	4 471 935



5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
		балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора
Всего	5540	-	-	-	-
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018г.	2 672 240	239 148	-	(1 093 710)	-	-	-	-	-	1 817 678	
в том числе:	5571	за 2017г.	3 729 836	1 990 383	-	(3 047 979)	-	-	-	-	-	2 672 240	
кредиты	5552	за 2018г.	981 793	112 813	-	(988 837)	-	-	-	-	-	105 769	
займы	5572	за 2017г.	1 718 247	228 211	-	(964 665)	-	-	-	-	-	981 793	
прочая	5573	за 2018г.	1 326 506	88 057	-	(23 196)	-	-	-	-	-	1 391 367	
	5574	за 2017г.	2 612 466	1 646 017	-	(2 931 977)	-	-	-	-	-	1 326 506	
	5575	за 2018г.	363 941	38 278	-	(81 677)	-	-	-	-	-	320 542	
	5576	за 2017г.	254 419	116 155	-	(6 633)	-	-	-	-	-	363 941	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018г.	8 118 257	17 632 537	-	(17 417 964)	-	-	-	-	-	8 332 830	
в том числе:	5580	за 2017г.	7 156 612	11 815 508	357 939	(11 229 684)	-	-	-	16 859	-	8 118 257	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018г.	188 567	1 425 931	-	(1 387 865)	-	-	-	-	-	226 633	
авансы полученные	5562	за 2017г.	231 687	2 753 549	-	(2 796 669)	-	-	-	-	-	188 567	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018г.	23 821	119 200	-	(141 592)	-	-	-	-	-	1 429	
кредиты	5564	за 2018г.	5 338	7 686	9	(6 988)	-	-	-	16 859	-	23 821	
займы	5584	за 2017г.	41 748	144 156	-	(185 905)	-	-	-	-	-	-	
прочая	5565	за 2018г.	125 449	94 932	-	(64 930)	-	-	-	-	-	155 451	
	5585	за 2017г.	196 456	5 366	213 773	(287 170)	-	-	-	-	-	125 449	
расчеты с инвесторами	5566	за 2018г.	926 530	8 586 878	-	(9 100 085)	-	-	-	-	-	404 559	
Итого кредиторская задолженность	5586	за 2017г.	532 674	566 621	-	(172 771)	-	-	-	-	6	926 530	
	5567	за 2018г.	6 853 890	7 405 596	-	(6 723 492)	-	-	-	X	X	7 535 994	
	5587	за 2017г.	6 151 687	8 482 384	-	(7 780 181)	-	-	-	X	X	6 853 890	
Итого задолженность	5550	за 2018г.	10 790 497	17 871 685	-	(18 511 674)	-	-	-	X	X	10 150 508	
	5570	за 2017г.	10 886 448	13 805 891	357 939	(14 277 663)	-	-	-	X	X	10 790 497	

Руководитель  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

(подпись)

20 марта 2019 г.



**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	6 612	6 149	(9 894)	-	2 867
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Директор  
 Мельников И. А. Александрович  
 Руководитель филиала ООО СИБАЛ АЛ

Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
**Ансимов Михаил Владимирович**  
 (расшифровка подписи)



20 марта 2019 г.

## Пояснительная записка за 2018 год.

### Раздел I. Общие сведения о деятельности фирмы

**1.1 ООО «Сибкадемстрой»**, юридический и фактический адрес: г. Новосибирск, ул. Каменская,7, зарегистрировано 10.05.2012 г., основной государственный регистрационный номер 11 2 547607898, ИНН 5406710040/КПП 546050001. является **правопреемником СП ОАО «Сибкадемстрой»**, юридический и фактический адрес: г. Новосибирск, ул. Каменская,7 зарегистрировано 30.12.1992 г., основной государственный регистрационный номер 1025403639249, ИНН 5408118738/КПП 540601001.

**Единоличный исполнительный орган общества:**  
ООО «Брусника. Управляющее бюро»

Среднегодовая численность, работающих за 2018 год составила 48 человек, на 31 декабря 2018 года численность работников 48 человек.

Организационно СП ООО «Сибкадемстрой» состоит из следующих отделов и служб:

■ Руководство	4 чел.
■ Административная служба	2 чел.
■ Руководители проектов	5 чел.
■ Бухгалтерия	5 чел.
■ Юридический отдел	5 чел.
■ Отдел делопроизводства	2 чел.
■ Финансово-экономическая служба	4 чел.
■ Производственно –техническая служба	5 чел.
■ Служба маркетинга и продаж	16 чел.

**1.2. Уставный капитал СП ООО «Сибкадемстрой» в 2018 г составил на 31.12.2018 15 918 тыс. рублей.**

Участниками Компании являются ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и ООО «МПФ «Золотые ключи», которые владеют долями в уставном капитале Компании в пропорции 99% и 1%, соответственно.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Существенные отступления от установленных правил ведения бухгалтерского учета и оценки статей бухгалтерской отчетности не допускались. События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, и неопределенность в отношении их при составлении бухгалтерской отчетности не выявлены.

### Раздел II. Основные положения учетной политики СП ООО «Сибкадемстрой»

#### 2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета:

- Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 42 от 31.12.2017 г.
- Учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2018 г. планируется в основном оставить без изменений.
- по основным средствам начисление амортизации производится линейным способом;
- лимит отнесения активов к ОС составляет 100 тыс. рублей в связи с несущественностью расходов.
- основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости.
- переоценка проводится путем прямого пересчета по документально подтвержденным рыночным ценам.
- способ списания материально-производственных запасов установлен по средней себестоимости;
- затраты по объектам строительства учитываются на счете 08 субсчет «Строительство объектов основных средств», составляют незавершенное строительство и по окончании строительства: списываются на счета по учету готовой продукции;

ГРУППА  
**ФИНАНСЬ**  
Аудитор

Мелерца Майя Александрович  
ИНН 5408118738 ОГРН 1025403639249

■ финансовый результат застройщика образуется как разница между суммой целевого финансирования, полученного от всех дольщиков и фактическими затратами по строительству объекта и отражается в составе показателя Выручка по основной деятельности.

■ При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета;

■ Под снижение стоимости финансовых вложений формируется резерв при наличии признаков снижения рыночной стоимости активов.

■ к НЗП относятся расходы по зарплате и страховым взносам производственно-технической службы счет 20 «Основное производство», относящиеся к строительным объектам, по которым не получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

По объектам строительства, по которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию накопленные остатки по НЗП списываются на счета учета себестоимости продаж счет 90.2 в месяце получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

■ К инвестиционным активам относятся объекты основных средств, имущественные комплексы и другие аналогичные активы, подготовка которых к предполагаемому использованию требует более 6 месяцев. Затраты по займам и кредитам, полученным для приобретения или строительства инвестиционных активов, подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

■ Проценты по кредиту капитализируются на счете 08 «Строительство объектов основных средств».

■ Дополнительные затраты по кредиту относятся на счет 91.02 «Внереализационные расходы».

■ резерв по достройке введенных объектов не создается;

■ *Выручка от реализации объектов недвижимости*

Выручка признается в тот момент, когда существует убедительное доказательство (обычно имеющее форму исполненного договора продажи или подписанного акта приемки-передачи готового объекта) того, что значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, получение соответствующего возмещения вероятно, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, участие в управлении проданными товарами прекращено и величину выручки можно надежно оценить.

■ Коммерческие и управленческие расходы в отчете о финансовых результатах отражаются в составе обособленных показателей (метод директ-кост).

■ По сомнительным долгам формируется резерв, который списывается на расходы, сумма неиспользованного остатка переносится на следующий отчетный период. С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг. Создание резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного периода.

■ Под снижение стоимости ТМЦ формируется резерв, при наличии признаков снижения рыночной стоимости активов.

■ Текущий налог на прибыль отражается по данным 18 ПБУ. Отражение в отчетности ОНО и ОНА-развернуто.

■ Формируется оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков работникам организации. Оценочное обязательство определяется ежеквартально (по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября, 31 декабря) по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = N * \text{СрЗар} * \text{Дн} * (1 + \text{СтВз} / 100\%);$$

Где ОценОбяз- величина оценочного обязательства организации на 31 марта (30 июня, 30 сентября, 31 декабря);

СрЗар- средний дневной заработок 1-го работника, исчисленный по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

Дн- количество календарных дней отпуска, на которые 1-й работник имеет право по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

СтВз- суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды, применяемая к выплатам 1-му работнику в процентах на дату определения оценочного обязательства;

N- количество работников на дату определения оценочного обязательства.

Оценочное обязательство отражается на счете учета «Резервы предстоящих расходов» по кредиту в корреспонденции со счетами учета затрат на производство и расходов на продажу.



Казарцев Илья Александрович  
ИНН 50/01-003832 СРО ИД АИР

Фактические расходы, на которые был ранее образован резерв, относятся в дебет счета «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами «Расчеты с персоналом по оплате труда».

## 2.2 Учетная политика для целей налогового учета:

- Учетная политика для целей налогового учета утверждена приказом № 43 от 31.12.2017 г.
- Учетную политику для целей налогового учета на 2019 г. планируется в основном оставить без изменений, кроме НЗП. С 01.01.2019 Общество относит сумму прямых расходов, осуществленных в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.
- налоговый учет ведется на основании данных бухгалтерского учета путем его корректировки в соответствии с регистром налогового учета «Корректировка данных бухгалтерского учета в целях приведения к налоговому учету».
- в целях признания материальных расходов при списании материалов применяется метод оценки по средней себестоимости;
- по амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом;
- организация формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

## III. Основная деятельность

3.1 СП ООО «Сибкадемстрой» осуществляет функции Заказчика-Застройщика по возведению и реконструкции зданий, сдает в аренду собственное нежилое недвижимое и прочее имущество, оказывает прочие услуги, реализует жилые помещения и офисы.

Выручка за 2018 год составила 1 364 870 тыс. рублей.

Наименование	Выручка тыс. рублей	% от общей выручки
Аренда, уступка прав	184 425	13,56
Реализация офисов и парковок	45 436	3,34
Реализация квартир	149 620	11
Финансовый результат от передачи квартир и офисов по ДДУ	980 448	72,1
ИТОГО	1 359 929	100

## IV. Расшифровка отдельных показателей

4.1. Отчетный год СП ООО «Сибкадемстрой» закончилось с балансом, валюта которого на конец 2018 года составила 10 745 735 тыс. рублей в том числе:

— Внеоборотные активы - 1 149 889 тыс. рублей

— Оборотные активы - 9 595 866 тыс. рублей

По сравнению с 2017 годом валюта баланса на 31.12.2018 года уменьшилась на сумму 514 577 тыс. рублей. Уменьшение произошло в основном за счет снижения по статье дебиторская задолженность.

4.2. В составе дебиторской задолженности отражена сумма оплаты дольщиков по договорам долевого участия в строительстве, на конец года сальдо составило на сумму 1 414 658 тыс. рублей. В балансе развернутом виде отражено сальдо по расчетам с дольщиками (инвесторами), а именно: сумма оплаты дольщиков по договорам в составе оборотных активов, а стоимость заключенных договоров в составе обязательств. В составе прочих обязательств стоимость заключенных договоров на 31.12.2018 года отражена на сумму 7 535 994 тыс. рублей. (на 31.12.2017 - 6 853 890 тыс. руб.) из них долгосрочные обязательства на сумму 1 951 390 тыс. руб.

4.3 На конец отчетного периода Запасы составили 5 571 099 тыс. руб. (2017 – 5 175 888 тыс. руб.). Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовые квартиры и офисы, товары для перепродажи. Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются

на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

**4.4** В течение 2018 года Общество сдавало в аренду следующие объекты:

- офисное помещение 24,8 кв. м по ул. Миргородская,  
офисное помещение 187,3 кв. м по ул. Большевистская. Данные объекты были переданы компании «Брусника. Управление домами».

В течение 2018 года Общество арендовало следующие объекты:

офисное помещение по ул. Каменская,7 площадь 523 кв.м.,  
офисное помещение Красный проспект 25, площадь-199 кв.м.

**4.5** Резервы под снижение стоимости ТМЦ и финансовых вложений не создавались в связи с отсутствием активов, рыночная стоимость которых на конец 2018 год имеет устойчивые признаки снижения.

**4.6** Финансовые вложения на конец 2018 года составили **737 012 тыс. рублей.**

№ п/п	Структура	Сумма
1.	Паи	51
2.	Займы	736 961

В составе финансовых вложений нет активов, по которым определяется рыночная стоимость. В процессе своей деятельности Общество подвергается различным финансовым рискам, включая рыночный риск (риск изменения процентных ставок, ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Общая система управления рисками направлена на минимизацию потенциального отрицательного влияния рисков на финансовый результат деятельности Общества.

**4.7.** На 31.12.2017 г. чистые активы Общества составляли – 469 815 тыс. руб., на конец года чистые активы Общества увеличились на 125 412 тыс. рублей в результате увеличения чистой прибыли Общества и составили на 31.12.2018 года на сумму 595 227 тыс. рублей.

**4.8** Долгосрочные заемные средства составили **1 497 138 тыс. рублей,**

№ п/п	Наименование заимодавца	Сумма
1.	Сбербанк г. Тюмень	28 375
2.	Сбербанк г. Новосибирск	77 394
3.	Брусника. Тюмень	1 234 778
4.	Брусника. Екатеринбург	131 590
5.	Кандинский Хаус	25 000

Краткосрочные заемные средства составили **155 451 тыс. рублей**

№ п/п	Наименование заимодавца	Сумма
1.	Брусника. Тюмень	141 100
2.	Кандинский Хаус	4 057
3.	Брусника Екатеринбург	8 929
4.	Прочие	1 055

**4.9.** В течение 2018 года завершено строительство 4-ой очереди по улице Декабристов, 3 -ой очереди по ул. по ул. Немировича-Данченко, 2-х домов по ул. Дунаевского. Финансовый результат по передаче квартир, офисов, парковок составил 985 389 тыс. руб., в том числе:

Наименование	Выручка тыс. рублей	% от общей выручки
Декабристов 4-я очередь	140 621	14,34
Дунаевского № 1	266 401	27,17
Дунаевского № 2	202 875	20,69
Немировича-Данченко ГПЗ	281 960	28,76
Прочие объекты	88 591	9,04
ИТОГО	980 448	100

ГРУППА  
**ФИНЭКСП**

Аудитор

Калероцев Игорь Александрович  
ИНН № 77-0003630 СРО ИП АПР



5.0. Прочие доходы за отчетный год составили 56 304 тыс. рублей, в том числе:

— реализация прочих услуг и имущества -	17 735 тыс. рублей;
— реализация земельных участков -	9 981 тыс. рублей
— списание кредиторской задолженности -	744 тыс. рублей
— излишки, выявленные при инвентаризации	9 721 тыс. рублей
— доходы прошлых периодов	14 687 тыс. рублей
— прочие доходы	3 436 тыс. рублей

5.1. Прочие расходы, в том числе коммерческие и управленческие расходы, составили 895 958 тыс. рублей.

#### V. Информация по взаимозависимым лицам.

##### Конечный бенефициар Круковский Алексей Николаевич.

14.01.1974 года рождения, паспорт 65 18 839600 выдан ГУ МВД России по Свердловской области АО города Тюмени 21.02.2019 код подразделения 660-002, зарегистрирован по адресу: г. Тюмень, ул. Газовиков, д. 71 кв. 100 ИНН 720404622182.

Общество в августе 2018 года получило заем от ООО «Брусника. Екатеринбург» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) на 53 000 тыс. рублей под 13 % годовых, срок возврата займа 31 декабря 2019 года.

Сумма начисленных процентов по полученным займам ООО «Брусника Екатеринбург» составила за 2018 год 8 858 тыс. руб. По предоставленным займам ООО «Брусника. Екатеринбург» сумма начисленных процентов составила 34 549 тыс. рублей.

За 2018 год было начислено процентов по полученным договорам займа от ООО «Брусника. Тюмень» на сумму 84 532 тыс. рублей, уплачено на сумму 41 293 тыс. рублей.

Общество за 2018 год начислило процентов по предоставленным займам ООО «Брусника. Тюмень» на сумму 10 271 тыс. рублей.

ООО «Брусника. Строительство. Новосибирск» выполнило для Общества за 2018 год генподрядных работ на 2 515 264 тыс. рублей в том числе НДС. Генподрядные работы были произведены по объектам Европейский Берег 5-7 очередей, Декабристов 4 очереди, по ул. Дунаевского 3, 4 очереди, ул. Немировича-Данченко дома №3,6,7. Цены установлены рыночные.

За 2018 год Обществу были оказаны услуги по управлению ООО «Брусника. Управляющее бюро» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) на сумму 55 567 тыс. рублей с НДС. На конец года задолженность Общества перед ООО «Брусника. Управляющее бюро» составила 676 тыс. руб.

В течение 2018 года ООО «Служба обмена квартир» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) уменьшило задолженность по векселям перед Обществом на 713 057 тыс. рублей, долг на конец года составил 581 759 тыс. рублей.

В течение года Общество оказало ООО «Проект-Декабристов» (100% доля в уставном капитале) услуг на 5 698 тыс. рублей. Задолженность на конец года по агентскому договору отсутствует.

В течение года Общество оказало ООО «Европейский берег» (99,9% доля в уставном капитале) услуг на 37 575 тыс. рублей. Задолженность на конец года по услугам отсутствует.

В течение года Общество оказало ООО «Декабристов» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) услуг на 3 817 тыс. рублей. Задолженность на конец года по услугам отсутствует.

В течение года Общество оказало ООО «Дунаевский квартал» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) услуг на 4 457 тыс. рублей. Задолженность на конец года по услугам отсутствует.

В течение года Общество оказало услуг ООО «Брусника. Управление домами-Новосибирск» на сумму 4 759 тыс. рублей в том числе НДС. Задолженность на конец года по услугам отсутствует.

За 2018 год ООО «Брусника. Управление домами Новосибирск» оказало услуг Обществу на сумму 17 921 тыс. руб. Задолженность Общества на 31.12.2018 составила 4 110 тыс. руб. Это текущая задолженность, которая будет погашена в 1 квартале 2019 года.

#### VI. Условные факты хозяйственной деятельности

В течение года Общество участвовало в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Общества отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности.

В разделе баланса «Долгосрочные обязательства» по строке «Заемные средства» Общество отражает показатели в свернутом виде. Согласно кредитным договорам предоставление кредитов осуществлялось через открытие аккредитива в банке, и на остатках у Общества отражены аккредитивы – неиспользованные лимиты банка, по предоставлению кредита. Таким образом фактическая сумма заемных средств

соответствует разнице между суммой кредита по договору и суммой неиспользованного лимита банка (аккредитива).

По состоянию на 31 декабря 2018 года Общество передало в залог банку имущественные права на сумму 375 231 тыс. рублей. Общество в обеспечение обязательств перед банком предоставило поручительства третьих лиц на сумму 1 599 359 тыс. руб.

#### VII. Непрерывность деятельности

Общество предполагает продолжать свою деятельность непрерывно, поскольку краткосрочные обязательства Группы преимущественно представляют собой задолженность перед участниками долевого строительства. Кредиторская задолженность перед участниками долевого строительства не подлежит гашению денежными средствами, а предполагает передачу **Обществом «Сибкадемстрой»** участникам долевого строительства готовых объектов жилищного строительства. Часть данной кредиторской задолженности относится к проектам, которые вошли в операционный цикл, но завершение которых и, соответственно, передача квартир участникам долевого строительства намечены на 2019-2020 годы.

Финансирование, предоставленное связанными сторонами, является долгосрочным, и у конечной контролирующей стороны нет намерений по досрочному изъятию предоставленного финансирования.

Директор



Ансимов М.В.



Князев Илья Александрович  
ИННОВАЦИОННО-ПРОЕКТИВНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ГРУППА  
**ФинансЪ**  
Аудитор  
Казарцев Илья Александрович  
аттестат №01-000659 СРО НП АПР

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено  
печатью 27 (двадцать семь)  
Генеральный директор  
ООО АКГ "ФинансЪ"  
Илья Александрович Казарцев

ГРУППА  
**ФинансЪ**  
Аудитор  
Казарцев Илья Александрович  
аттестат №01-000659 СРО НП АПР

