



**Общество с ограниченной ответственностью
«ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»
(ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»)**

Адрес местонахождения: 143002, Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово,
ул. Акуловская, д. 2А, эт. 3, лит. Б2, пом. 313
ОГРН 5157746142901, ИНН 7725299158, КПП 503201001

№ _____

На № _____

от _____

**Письменные пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчёту о финансовых результатах за 2018 год**

ООО «Просторная долина»

1. Основные сведения об организации и собственнике.

Полное фирменное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью «Просторная долина»

Основной государственный регистрационный номер – 5157746142901, присвоенный МИФНС №46 по г. Москве 07.12.2015.

Юридический адрес и адрес местонахождения: 143002, Московская обл, Одинцовский р-н, Одинцово г, Акуловская ул, дом № 2А, квартира эт/лит/пом 3/Б2/313.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7725299158.

Код причины постановки на учёт (КПП) 503201001.

Основной вид деятельности – ОКВЭД 64.99.1

Среднесписочная численность составляет 2 человека.

Генеральный директор: Единоличный исполнительный орган в лице Генерального директора ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» - Сапронова Федора Борисовича.

Филиалы и представительства: не имеет.

Сведения об участниках:

1. ООО «ИНВЕСТПРО-1», ОГРН 1125032008364- (99,9974%).
2. АО «ИГГРАД» ОГРН 1147746892061 – (0,0026%).

Для ведения хозяйственной деятельности Общество арендует нежилое помещение по адресу: 143002, Московская обл, Одинцовский р-н, Одинцово г, Акуловская ул, дом № 2А, квартира эт/лит/пом 3/Б2/313.

Общество является Застройщиком жилого квартала «Одинград», зданий жилого и смешанного назначения, дорожно-транспортных и инженерных сетей и сооружений, социальных объектов, расположенных по адресу: 143002, Московская обл, Одинцовский р-н, Одинцово г, ул. Маршала Бирюзова (Корпус № 1,2,3,4,5,6,7,8), ул. Западная (Корпус № 1,2,3,4,7,8,9).

В соответствии с Соглашением о реализации инвестиционного проекта от 16.12.2016г. между Администрацией Одинцовского муниципального района Московской области и ООО «Просторная долина», Общество приняло на себя обязательства по завершению строительства жилого квартала «Гусарская баллада», расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, Одинцово г, ул. Акуловская (Корпус № 17, 24, 25), в том числе социальных объектов и объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для обеспечения функционирования данного жилого квартала.

Строительство осуществляется на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Информация и правоустанавливающие документы о деятельности Общества в качестве Застройщика размещена на сайте <https://www.ingrad.ru>

Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ему не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

2. ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ОПИСАНИЕ СИСТЕМЫ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность за 2018 год сформирована Обществом в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется на основании Положения об учетной политике в целях бухгалтерского и налогового учета ООО «Просторная долина».

➤ Уровень существенности показателей отдельных строк отчетности

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» — валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» — сумма доходов и сумма расходов организации;

- в форме «Отчет о движении денежных средств» — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой). Существенные показатели подлежат раскрытию в пояснительной записке к финансовой отчетности Общества.

➤ **Резервы, создаваемые в бухгалтерском учете.**

- Резерв по сомнительным долгам не начислялся.

➤ **Оценочные обязательства**

По итогам 2018 года в бухгалтерском учете начислен резерв на оплату ежегодных отпусков в сумме 211 тыс.руб., остаток неиспользованного резерва на 31.12.2018г. составляет 107 тыс.руб.

➤ **Порядок формирования показателей отдельных строк отчетности**

- Выручка от реализации, прочие доходы по обычным видам деятельности, а также выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия, в которых стоимость услуг застройщика не указана, признается ежеквартально в оценке Условного дохода, равной сумме понесенных расходов на содержание застройщика (п. 23 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»), отражаются по строке 2110 «Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей)» Отчета о финансовых результатах.
- Расходы по обычным видам деятельности, а также расходы на содержание застройщика, суммы которых отражаются по дебету счетов 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», при их признании отражаются по строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.
- Сумма коммерческих расходов за отчетный период (оборот по счету 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» признаются косвенными расходами. Указанные расходы ежеквартально списываются на финансовый результат от оказания услуг застройщика в полной сумме, признанной за квартал и отражается по строке 2210 Отчета о финансовых результатах.
- Фактические суммы управленческих расходов признаются в отчетном периоде в соответствии с Учетной политикой Застройщика и отражаются по строке 2220 Отчета о финансовых результатах.
- В Отчете о финансовых результатах выручка, прочие доходы и расходы раскрываются развернуто.

Порядок применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

Учет расчетов по налогу на прибыль производится в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02», утвержденным Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. №114н - на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Сумма доплаты (переплаты) налога на прибыль в связи с уточнением налога на прибыль, связанной с корректировкой налоговой базы за предыдущие отчетные (налоговые) периоды, не влияющие на текущий налог на прибыль отчетного периода, отражаются по

отдельной статье «Отчета о финансовых результатах» после строки «Текущий налог на прибыль».

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА

➤ 3.1 Финансовые результаты деятельности, тыс. руб.

Доходы:	405 270,00
в том числе «Условный доход застройщика»	401 752,00
Проценты к получению	3 518,00
Прочие доходы	0,00
Расходы:	
Себестоимость продаж	38 050,00
Коммерческие расходы	68 047,00
Проценты к уплате	297 838,00
Прочие расходы, в т.ч.	1 334,00
Штрафы, пени по налогам, сборам	39,4
Неустойки по хозяйственным договорам	137,9
Услуги банка	1 056,8
Прочие	100,0
Прибыль (убыток) до налогообложения	1,1

➤ 3.2 Внеоборотные активы

Структура и движение основных средств строка 1150 Бухгалтерского баланса отражены в Пояснение №2 Приложение к Бухгалтерской отчетности за 2018 год.

В составе Прочих внеоборотных активов по строке 1190 отражены капитальные вложения в незавершенное строительство, осуществляемого в соответствии с ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ по следующим проектам:

- Жилой комплекс «Одинград» ул. Маршала Бирюзова в размере 733 291,7 тыс.руб.
- Жилой комплекс «Одинград» ул. Западная в размере 669 375,7 тыс.руб.
- Жилой комплекс «Гусарская баллада» в размере 2 704 621,1 тыс.руб.
- Незавершенное строительство офиса продаж в размере 2 400,0 тыс. руб.

Для осуществления деятельности застройщика Общество приобрело в собственность следующие земельные участки:

- Земельный участок 50:20:0000000:303843 (400 кв.м.);
- Земельный участок 50:20:0030114:271 (507 кв.м.);
- Земельный участок 50:20:0040111:2512 (572 кв.м.);
- Земельный участок 50:20:0040111:2513 (50 кв.м.);

а также провело межевание, в результате которого земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0040111:2321 и 50:20:0040111:2333 были объединены в один земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040111:2548.

➤ 3.3 Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2018г. Общество имеет следующие финансовые вложения:

Наименование организации / Договор	Ставка %	Сумма
<i>Долгосрочные финансовые вложения: ООО "ИНВЕСТПРО-1". Вклад в уставный капитал.</i>		<i>200 000 тыс.руб.</i>
<i>Краткосрочные финансовые вложения: ООО "ИНВЕСТПРО-1". Договор № б/н от 03.11.2016г.</i>	<i>7,5%</i>	<i>30 350 тыс. руб.</i>
<i>Итого</i>		<i>230 350 тыс. руб.</i>

➤ 3.4 Дебиторская и кредиторская задолженность

Сведения о структуре и движении дебиторской и кредиторской задолженности Общества (строки 1230 и 1510,1520 Баланса) за отчетный период представлены в Приложении №5 к Бухгалтерской отчетности 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности», в том числе:

Наименование организации / Договор	Сумма
<i>Дебиторская задолженность:</i>	
<i>ПАО "МОЭСК" Договор № ИА-18-302-135(141058) от 17.04.2018</i>	<i>34 746 тыс.руб.</i>
<i>АО "Одинцовская теплосеть" Договор о выполнении мероприятий в целях подключения от 24.09.2018</i>	<i>120 000 тыс.руб.</i>
<i>ООО "Осенний квартал" Соглашение об управлении проектом от 22.05.2017</i>	<i>59 929 тыс. руб.</i>
<i>Кредиторская задолженность:</i>	
<i>ООО "Инград Недвижимость" Договор №ПД-180701-1 от 01.07.2018г.</i>	<i>22 442 тыс.руб.</i>

АО "ИНГРАД" Договор поручительства по обязательствам застройщика по ДДУ от 06.09.2018г.

21 062 тыс. руб.

➤ 3.5 Капитал и резервы

Размер уставного капитала Общества на дату окончания последнего отчетного периода составляет 388 840 тыс. руб., капитал оплачен полностью.

Показатель «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса:

- на 31.12.2016г. убыток в размере 121 тыс. руб;
- на 31.12.2017г. прибыль в размере 989 тыс. руб;
- на 31.12.2018г. прибыль в размере 990 тыс. руб;

В отчетном году дивиденды участникам Общества не выплачивались.

➤ 3.6 Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2018г. задолженность по полученным кредитам составляет 1 642 929 тыс. руб., задолженность по полученным займам составляет 2 138 893 тыс. руб.:

Наименование организации / Договор / Ставка, %%	Сумма
Долгосрочные обязательства:	
ПАО "Московский кредитный банк" Кредитный договор № 4144/18 от 10.05.2018 (ключевая ставка +5% годовых)	4 966 тыс.руб.
ПАО "Московский кредитный банк" Кредитный договор № 4366/17 от 07.12.2017 (ключевая ставка +6% годовых)	1 637 964 тыс.руб.
АО "ИНГРАД" Договор займа №И/ПД-П(ЗП) от 10.05.2017 (15%)	143 114 тыс.руб.
АО "ИНГРАД" Договор займа №И/ПД-П(МБ) от 10.05.2017 (15%)	66 149 тыс.руб.
АО "ИНГРАД" Договор займа №И/ПД-Пр(ГБ) от 10.01.2018 (15%)	117 607 тыс.руб.
АО "ИНГРАД" Договор займа №И/ПД-Пр(ЗП) от 10.05.2017 (15%)	63 498 тыс.руб.
АО "ИНГРАД" Договор займа №И/ПД-Пр(МБ) от 10.05.2017 (15%)	45 274 тыс.руб.
АО "ИНГРАД" Договор займа №ИН-ПД-1944 от 04.09.2018 (10%)	2 250 тыс.руб.

АО "ИНГРАД" Договор займа № б/н от 21.12.2016 (15%)	124 000 тыс.руб.
АО "ИНГРАД" Договор займа № б/н от 29.12.2017 (15%)	1 577 000 тыс.руб.
Итого:	3 781 822 тыс.руб.

➤ 3.7 Краткосрочные обязательства:

Сумма начисленных процентов по кредитам полученным составила 12 606 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов по займам полученным составила 331 478 тыс. руб.

Сумма расходов (проценты по займам полученным) в размере 297 838 тыс. руб. признана в расходах 2018 г. и отражена по строке 2330 Отчета о финансовых результатах.

Кредитные средства привлекались Обществом для целей осуществления строительства, финансируются за счет средств дольщиков и не признаются в расходах текущего периода. Сумма процентов по полученным кредитам отражена в составе капитальных вложений в объекты строительства.

3.8 Прочие обязательства

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражены обязательства перед дольщиками по договорам долевого участия в строительстве на сумму 668 209,4 тыс. руб.

Принимая во внимание, что размер уставного капитала Общества не соответствует требованиям ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ был заключен договор поручительства от 23.11.2017г. с Участником Общества АО «ИНГРАД» по которому Поручитель обязуется субсидиарно отвечать перед участниками долевого строительства, за исполнение Обществом своих обязательств и гарантий по заключенным договорам долевого участия. Расходы на вознаграждение по договору поручительства в сумме 787 тыс. руб. признаны в составе затрат текущего периода.

➤ 3.9 Информация об участии в совместной деятельности

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями и не имеет заключенных (действующих) договоров, условиями которых устанавливается распределение между участниками обязанностей по финансовой и иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.



3.10 Обязательства выданные

В обеспечение обязательств Общества по кредитному договору №4366/17 от 07.12.2017г, заключенному с ПАО «МКБ», подписан договор залога недвижимости № 436603/17 от 18.01.2018г. на передачу в залог ПАО «МКБ», принадлежащий Обществу на праве собственности земельный участок КН 50:20:0030115:2555 сроком по 06.12.2022г., залоговой стоимостью 200 000 тыс.руб., договор залога недвижимости 436606/17 от 12.07.2018г. на передачу в залог ПАО «МКБ» принадлежащий Обществу на праве аренды земельный участок площадью 40 200 кв.м. сроком по 06.12.2022г. общей залоговой стоимостью 95 000 тыс. руб.

В обеспечение обязательств Общества по кредитному договору №4144/18 от 10.05.2018г., заключенному с ПАО «МКБ», подписан договор залога недвижимости № 414405/18 от 12.07.2018г. на передачу в залог ПАО «МКБ», принадлежащий Обществу на праве аренды земельный участок площадью 21 184 кв. м., на земельный участок площадью 49 000 кв.м. сроком по 08.11.2019г., общей залоговой стоимостью 405 000 тыс.руб.; договор залога прав 414408/18 от 18.07.2018г. на передачу в залог ПАО «МКБ» право требования на строящиеся квартиры по адресу: МО, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, принадлежащие Обществу на основании Разрешения на строительство № RU50-20-11099, выданного Министерством строительного комплекса Московской области 28.06.2018г. и Разрешения на строительство № RU50-20-11119, выданного Министерством строительного комплекса Московской области 29.06.2018г. общей залоговой стоимостью 1 001 500 тыс.руб.; договор залога недвижимости 414407/18 от 31.07.2018г. на передачу в залог ПАО «МКБ» принадлежащей Обществу на праве собственности 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, , площадью 53,9 кв. м., расположенный по адресу: МО, Одинцовский р-н, пос. Красный Октябрь, д. 1а и принадлежащий Обществу на праве собственности земельный участок КН 50:20:0040111:2512 общей залоговой стоимостью 4 023 тыс. руб.

Генеральный директор
Единоличный исполнительный
орган в лице Генерального директора
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»



Сапронов Ф.Б.