

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

Акционерам закрытого акционерного общества «Монетчик»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Москва 2018 год

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности закрытого акционерного общества «Монетчик» (ЗАО «Монетчик») (ОГРН 1027739584400, ИНДЕКС 123242, город Москва, улица Баррикадная, дом 19, строение 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение закрытого акционерного общества «Монетчик» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное

суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита» (ООО «Группа компаний «МДА»),

ОГРН 1067759440462

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17

член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603072801

«30» марта 2018 года

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Закрытое акционерное общество "Монетчик"

Идентификационный номер налогоплательщика

Ид экономической  
деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичные акционерные  
общества

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

123242, Москва г, Баррикадная ул, дом № 19, строение 1

по ОКПО

ИНН

по  
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2017
45885496		
7718122544		
68.10		
12267	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	-	-	-
5.2	Основные средства	1150	76 171	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5.2	Финансовые вложения	1170	6 650	6 650	3 382 442
8	Отложенные налоговые активы	1180	884 741	1 230 105	26 405
5.2	Прочие внеоборотные активы	1190	5 573	37 881	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>973 135</b>	<b>1 274 636</b>	<b>3 408 847</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.2	Запасы	1210	338 312	131 729	317 943
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	6 042	4 977	4 081
	Затраты в незавершенном производстве	12102	-	-	185 376
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12103	324 591	121 311	-
	Расходы на продажу	12104	7 680	5 441	128 486
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 852	6 445	13 102
5.2	Дебиторская задолженность	1230	495 269	518 335	7 569 940
	в том числе:				
	Авансы выданные по инвестиционным договорам, долгосрочные	12301	-	-	321 398
	Прочая дебиторская задолженность, долгосрочная	12302	8 242	7 666	27 471
	Покупателей и заказчиков, краткосрочная	12303	4 938	10	3 088
	Авансы выданные, краткосрочные	12304	471 434	246 102	47 306
	Авансы выданные по инвестиционным договорам, краткосрочные	12305	-	68	6 947 823
	Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная	12306	8 731	229 062	222 854
	Расчеты по налогам и сборам	12307	1 363	35 427	-
	Задолженность участников долевого строительства	12308	561	-	-
5.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 000	5 000	-
5.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	706 055	47 303	992 981

5.2	Прочие оборотные активы	1260	7 885 746	5 414 449	283 013
	в том числе:				
	НДС с авансов полученных	12601	1 236	1 236	12 238
	Затраты Застройщика на проектирование и строительство	12602	7 884 510	5 413 213	259 909
	Расходы будущих периодов	12603	-	-	10 866
	Итого по разделу II	1200	9 440 234	6 123 261	9 176 979
	<b>БАЛАНС</b>	1600	10 413 369	7 397 897	12 585 826

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>				
2	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
2	Резервный капитал	1360	15	15	15
5.2	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 974 159)	(4 778 641)	48 235
	Итого по разделу III	1300	(1 974 044)	(4 778 526)	48 350
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
8	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 475	6 964	8 496
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.2	Прочие обязательства	1450	3 391 602	8 417 242	2 816 011
	в том числе:				
	Авансы полученные по договорам купли-продажи	14501	989 895	5 467 128	2 816 011
	Денежные средства полученные по ДДУ	14502	2 401 707	2 950 114	-
	Итого по разделу IV	1400	3 394 077	8 424 206	2 824 507
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.2	Заемные средства	1510	-	-	65 299
5.2	Кредиторская задолженность	1520	8 800 827	3 752 177	9 496 065
	в том числе:				
	Поставщиков и подрядчиков	15201	74 516	1 938 324	41 315
	Задолженность перед персоналом организации	15202	-	-	-
	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	21	14	11
	Задолженность по налогам и сборам	15204	201 969	12	26 688
	Авансы полученные по инвестиционным договорам	15205	147 571	116 547	9 428 029
	Прочая кредиторская задолженность	15206	1 066	695	22
	Денежные средства полученные по ДДУ	15207	8 375 684	1 696 585	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.2	Оценочные обязательства	1540	192 509	40	131 831
5.2	Прочие обязательства	1550	-	-	19 774
	Итого по разделу V	1500	8 993 336	3 752 217	9 712 969
	<b>БАЛАНС</b>	1700	10 413 369	7 397 897	12 585 826

Руководитель



Дайгородов Алексей  
Эдуардович  
(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

наименование организации **Закрытое акционерное общество "Монетчик"**

по ОКПО

идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

экономической  
деятельности

**Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

по  
ОКВЭД

организационно-правовая форма / форма собственности

**Публичные акционерные  
общества**

**/ Частная собственность**

по ОКОПФ / ОКФС

единица измерения: в тыс. рублей

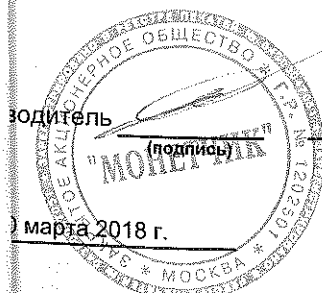
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2017
45885496		
7718122544		
68.10		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
5.1	Выручка	2110	5 899 329	158 335
5.1	Себестоимость продаж	2120	(1 826 002)	(2 422 598)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 073 327	(2 264 263)
5.1	Коммерческие расходы	2210	(250 577)	(434 334)
5.1	Управленческие расходы	2220	(2 320)	(945)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 820 430	(2 699 542)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.1	Проценты к получению	2320	39 774	10 989
5.1	Проценты к уплате	2330	-	(10 860)
5.1	Прочие доходы	2340	192	85 080
5.1	Прочие расходы	2350	(354 737)	(3 417 753)
5.1	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 505 659	(6 032 086)
	Текущий налог на прибыль	2410	(360 299)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(41)	(1 186)
8	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	4 490	1 532
8	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(345 364)	1 203 700
5.1	Прочее	2460	(5)	(22)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 804 481	(4 826 876)

7

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	2 804 481	(4 826 876)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
2	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	28 045	(48 269)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



*(Handwritten signature)*

**Дайгородов Алексей  
Эдуардович**

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

*(Small handwritten mark)*



за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды		
0710003		
31	12	2017
45885496		
7718122544		
68.10		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / ОКФС

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

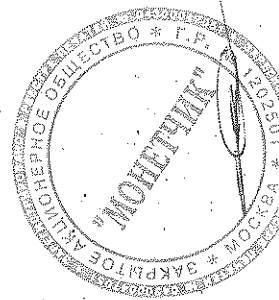
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	100	-	-	15	48 235	48 350
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 826 876)	(4 826 876)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4 826 876)	(4 826 876)
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	100	-	-	15	(4 778 641)	(4 778 526)
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 804 481	2 804 481
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 804 481	2 804 481
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	100	-	-	15	(1 974 159)	(1 974 044)

с: курсами перевода в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
До корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
До корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	(1 974 044)	(4 778 526)	48 350



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Дайгородов Алексей  
Эдуардович  
\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

*Handwritten mark*

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

Организация Закрытое акционерное общество "Монетчик"

Идентификационный номер налогоплательщика

Экономическая  
суть деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичные акционерные  
общества / 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
45885496		
7718122544		
68.10		
12267	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	8 598 346	7 921 652
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4	4
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	8 353 491	4 646 698
авансы полученные краткосрочные от покупателей и заказчиков за квартиры	4115	177 449	3 162 248
авансы полученные краткосрочные от покупателей и заказчиков за нежилую недвижимость	4116	28 682	93 448
авансы полученные краткосрочные от покупателей и заказчиков за гаражи	4117	-	6 864
возврат денежных средств от поставщиков	4118	-	2 145
проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете	41191	38 720	10 245
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(7 909 517)	(8 839 444)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 199)	(52 915)
в связи с оплатой труда работников	4122	(382)	(291)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(158 215)	(15 979)
расходов по осуществлению инвестпроекта	4125	(312 964)	(159 634)
расходов по осуществлению инвестпроекта (основное общество)	4126	(6 879 685)	(2 308 781)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги (основное общество)	4127	(277 872)	(192 876)
возврат по договорам соинвестирования (основное общество)	4128	-	(5 382 582)
возврат по договорам участия в долевом строительстве	41291	(64 392)	-
возврат авансов полученных краткосрочных от покупателей и заказчиков за квартиры	41292	(76 223)	(439 006)
возврат авансов полученных краткосрочных от покупателей и заказчиков за нежилую недвижимость	41293	-	(140 238)
возмещение причиненных убытков	41294	-	(1 744)
НДС	41295	(86 146)	(120 006)
арендная плата за землю	41296	(32 842)	(22 754)
госпошлина за регистрационные действия по реализуемым объектам недвижимости	41297	(11 773)	(2 108)
прочие налоги и страховые взносы	41298	(440)	(133)
прочие платежи	4129	(384)	(397)
Альдо денежных потоков от текущих операций	4100	688 829	(917 792)
<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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
платежи - всего	4220	(30 060)	(27 886)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(30 060)	(27 886)
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
альдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(30 060)	(27 886)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
оступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
от продажи и (или) предъявления к погашению простых векселей третьих лиц	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
альдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
<b>альдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	658 769	(945 678)
<b>остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	47 303	992 981
<b>остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	706 055	47 303
еличина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(17)	-

Ководитель



Дайгородов Алексей  
Эдуардович  
(расшифровка подписи)

30 марта 2018



# Закрытое Акционерное Общество «МОНЕТЧИК»

123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1  
ИНН 7718122544 КПП 770301001  
тел.(495) 505-97-33

## *Пояснения*

*к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ЗАО «МОНЕТЧИК» за 2017 год*

### 1. Общие сведения о деятельности фирмы

- 1.1. *Полное фирменное наименование:*  
**Закрытое акционерное общество «МОНЕТЧИК»**
- 1.2. *Сокращённое наименование:*  
**ЗАО «МОНЕТЧИК»**
- 1.3. *Место нахождения Общества:*  
Юридический адрес: 123242, Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1  
Почтовый адрес: 123242, Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1
- 1.4. *Свидетельство о регистрации:*  
№ 001.202.501 от 16 января 1997 года выдано Московской регистрационной палатой.
- 1.5. *Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе:*  
Серия 77 № 013030948 выдано 29.09.2010г.
- 1.6. *Запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена за основным государственным номером 1027739584400*
- 1.7. *Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:*
  - С начала отчетного периода по настоящее время единоличным исполнительным органом является Дайгородов Алексей Эдуардович.
- 1.8. *Сведения о главном бухгалтере:*
  - С начала отчетного периода по настоящее время главным бухгалтером Общества является Борисова Татьяна Сергеевна.
- 1.9. *Филиалов и представительств нет.*
- 1.10. *Основной вид деятельности:*  
68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.  
Общество является Застройщиком кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы.
- 1.11. *Среднегодовая численность работников за 2017 год составила 2 человека, за 2016 год – 2 человека.*
- 1.12. *Дочерних и зависимых обществ не имеем.*
- 1.13. *Отчетность организации составлена в тыс. руб.*
- 1.14. *Аудитор компании:* ООО «Группа компаний «МДА»  
Место нахождения: 115487, Москва, пр-т Андропова, д. 38, корп. 3, комн. 17.  
Тел./Факс: +7 (495) 136-59-93.



## 2. Капитал и резервы

Уставный капитал общества: ЗАО «МОНЕТЧИК» состоит из обыкновенных акций в количестве 100 (Сто) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей и равен 100 000 (Сто тысяч) рублей.

На 31.12.2017 структура Уставного капитала ЗАО «МОНЕТЧИК» представлена следующая:

ПАО «Группа Компаний ПИК»	100 акций	100 %
Итого:	100 акции	100 %

**Базовая прибыль на акцию** за 2017 год составляет 28 044 814,31 руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, равно 100.

Согласно учредительным документам Обществом создан резервный капитал в размере 15 тыс. руб.

## 3. Учетная политика

Учетная политика предприятия по налоговому и бухгалтерскому учету была утверждена приказом N 01-УП от «30» 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 договора 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). 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 инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или

иною 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 единовременно 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.**

### **6.1. 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, производятся 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 возводимыми на них объектами, 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 порубочный 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».

## **6.2. 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.17.3.2. 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 всходящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее 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».

### **6.3. 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.

#### **6.4. 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.

#### **6.5. 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 передачи 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.

#### **6.6. 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 невостребованных 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. **Информация для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему год.**

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

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2015 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2015 после приведения к сопоставимому виду	31.12.2016 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2016 после приведения к сопоставимому виду	Комментарии корректировок
Дебиторская задолженность, в том числе:	7 787 369	7 569 940	518 335	518 335	Уменьшено
Авансы выданные по инвестиционным договорам, краткосрочные	217 429	0	0	0	Исключено финансирование Технического заказчика в части затрат на проектирование и строительство
Прочие оборотные активы, в том числе:	65 584	283 013	5 414 449	5 414 449	Увеличено
Финансирование Технического заказчика в части затрат на проектирование и строительство объекта	0	217 429	0	0	Увеличено за счет отражения финансирования Технического заказчика в части затрат на проектирование и строительство

**Информация для сопоставимости данных «Отчет о финансовых результатах»**

в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	За Январь – Декабрь 2016 до приведения к сопоставимому виду	За Январь – Декабрь 2016 после приведения к сопоставимому виду	Комментарии корректировок
Управленческие расходы, в том числе	2220	(1 019)	(945)	Уменьшено
Юридические услуги	2220	74	0	Уменьшение в связи с исключением из управленческих расходов услуг реестродержателя
Прочие расходы, в том числе	2350	(3 417 679)	(3 417 753)	Увеличено
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	2350	0	74	Увеличено в связи с включением в состав внереализационных расходов услуг реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством

**Информация для сопоставимости данных «Отчет о движении денежных средств»**

в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	За Январь – Декабрь 2016 года до приведения к сопоставимому виду	За Январь – Декабрь 2016 года после приведения к сопоставимому виду	Комментарии корректировок
Денежные потоки от текущих операций Поступление всего, в том числе:	4110	7 911 408	7 921 652	Увеличено



проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете	41192	0	10 245	Увеличено за счет отнесения к текущим операциям поступление процентов за использование банком денежных средств, находящихся на счете
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b> Поступления всего, в том числе:	4210	10 245	0	Уменьшено
проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете	4215	10 245	0	Уменьшено за счет отнесения к текущим операциям поступление процентов за использование банком денежных средств, находящихся на счете

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

### 5.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

ЗАО «МОНЕТЧИК» с февраля 2016 года по настоящее время является Застройщиком кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы.

В 2017 году было реализовано:

ОИДН/вид объекта недвижимости	Площадь (кв.м.)	Количество (шт)
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 107, (кв. 7, корп. 18)	49,7	1
Квартира	49,7	1
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Е.Будановой, вл.16, корп.4	556,1	2
Нежилое помещение	556,1	2
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	11623,5	190
Квартира	11623,5	190
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	12552,6	194
Квартира	12026,8	188
Нежилое помещение	525,8	6
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 26 (кв. 18, корп. 1)	14010,5	218
Квартира	13470,2	212
Нежилое помещение	540,3	6
<b>Общий итог</b>	<b>38792,4</b>	<b>605</b>

### Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
		5 899 329
Выручка от реализации квартир	4 552 368	61 407
Выручка от реализации нежилых помещений	28 682	21 198
Выручка от реализации услуг Заказчика	0	72 548
Выручка от реализации услуг по строительным объектам	0	1 204
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - квартиры	1 246 140	0

Вознаграждение застройщика по договору долевого участия – нежилые помещения	72 139	0
Экономия от реализации инвестиционного проекта	0	1 978

**Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)**

Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
	(1 826 002)	(2 422 598)
Себестоимость реализованных квартир	1 811 650	61 571
Себестоимость реализованных нежилых помещений	14 352	7 689
Себестоимость услуг Заказчика	0	78 522
Убыток от реализации инвестиционного проекта	0	2 274 816

**Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)**

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
	(250 577)	(434 334)
Агентское вознаграждение ПАО «Группа компаний ПИК» по агентскому договору № МОНЕТЧИК/ГК - 15 от 23.07.2015	225 162	433 401
Амортизация собственных основных средств	2 901	0
Благоустройство	558	0
Информационные услуги	2	0
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	156	0
Коммунальные услуги	5	33
Материалы	2 729	0
Расходы на изготовление документов кадастрового и технического учета	1 525	0
Расходы на оформление права собственности	14 106	900
Расходы на рекламу не нормируемые	1 592	0
Текущий ремонт	1 524	0
Услуги охраны и службы безопасности	317	0

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2015 году был заключен агентский договор с ПАО «Группа Компаний ПИК» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, вознаграждение агента составляет:

- 3% от стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Агентом самостоятельно либо с привлечением Агентом третьих лиц.
- 0,05% стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Принципалом самостоятельно либо с привлечением Принципала третьих лиц.

**Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)**

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
---------------------------------	------------------------	------------------------



	(2 320)	(945)
Амортизация собственных основных средств	322	0
Аренда прочих основных средств	229	204
Аудиторские услуги, контрольно – ревизионные услуги	92	82
Госпошлина	6	0
Заработная плата и страховые взносы	767	575
Информационно – правовое обслуживание	0	2
Материалы	3	4
Налог на имущество	837	0
Программное обеспечение	26	44
Резервы	35	31
Юридические услуги	3	3

*Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)*

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>39 774</b>	<b>10 989</b>
Божко Сергей Леонидович (договор займа)	577	577
Центральное (договор займа)	150	150
Проценты на остаток по счету	39 047	10 262
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(0)</b>	<b>(10 860)</b>
Группа Компаний ПИК ПАО (договор займа)	0	10 860
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>192</b>	<b>85 080</b>
Инвентаризация резерва на оплату отпусков	0	7
Премии полученные от поставщиков	192	0
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	0	85 073
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(354 737)</b>	<b>(3 417 753)</b>
Взносы в некоммерческие организации	0	1 000
Курсовая разница	17	0
НДС не принятый к вычету по истечении 3-х лет	0	4 920
Расходы Заказчика по переданным объектам	0	19 669
Расходы Застройщика по переданным объектам	146 025	8 644
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	75	74
Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	208 283	11 487
Судебные издержки	47	770
Услуги банка	136	145
Участие в уставных капиталах других организаций (ликвидация ЗАО «БизнесЭкономСити»)	0	3 370 792
Штрафы, пени, неустойки (кроме налоговых)	154	252

24.03.2017 в ЕГРЮЛ внесена запись о прекращении деятельности юридического лица ООО «Приволжская нефтяная компания» в связи с его ликвидацией на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства, дебиторская

задолженность в сумме 207 428 тыс. руб. признана не реальной к взысканию и списана в расходы.

**Расшифровка стр. 2460 «Прочее» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)**

Прочее, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
	(5)	(22)
Пени по налогу на прибыль	5	22

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 3 505 659 тыс. руб., за вычетом налога на прибыль в сумме 360 299 тыс. руб., с учетом изменения ОНА, ОНО и ПНО чистая прибыль Общества составила 2 804 481 тыс. руб., что привело к увеличению чистых активов Общества с (4 778 526) тыс. руб. до (1 974 044) тыс. руб.

Отрицательные чистые активы будут покрываться за счет снижения непокрытого убытка посредством получения прибыли от деятельности Застройщика кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы:

ОИДП реализуемые Обществом	Дата завершения строительства
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14А (кв. 20, корп. 21)	Февраль 2018
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	Октябрь 2018
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак.Павлова, вл. 40Б (кв. 7, корп. 5)	Февраль 2019
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 27, корп. 5 (кв. 7, корп. 12)	Июль 2019
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 31, корп. 2 (кв. 7, корп. 16)	Июль 2019
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 36Б (кв. 18, корп. 5Б)	Декабрь 2019
г. Москва, Кунцево, кв. 47, 48, Кунцево-парк, 1 оч., корп. 1	Июль 2020
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак.Павлова, д. 40, к. 1, кв. 7	Сентябрь 2020
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак. Павлова, д. 28, 30, 32, 34, кв. 7	Сентябрь 2020

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

Общество является дочерней компаний ПАО «Группа Компаний ПИК», крупнейшего девелопера, представленного в основных регионах Российской Федерации. Стратегия девелоперской деятельности в соответствии с регламентами Компании определяется на инвестиционных комитетах ПАО «Группы Компаний ПИК» по каждому дочернему и зависимому Обществу.

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

**5.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу**

**Внеоборотные активы**

**Основные средства, полученные в аренду.**

Объекты основных средств, полученные в аренду, учитываются у арендатора на забалансовом счете 001 «Арендованные ОС» в разрезе арендодателей, договоров и полученных объектов:

Арендодатель	Договор	Полученные объекты
ЗАО «Стройбизнесцентр»	Договор аренды № 01-А/2015 от 01.01.2015	Нежилое помещение II комн. 8, этаж 3 (6 кв.м.) по адресу: Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1
Управление федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)	Договор № И-07-001517 от 19.09.2017 аренда ЗУ 77:07:0004002:11080	Земельный участок 77:07:0004002:11080 (6 726кв.м.) по адресу: Москва, кв.7, корп.14 (ул.Ярцевская, вл.31, корп.2, 3)
	Договор № И-07-001518 от 27.09.2017 аренда ЗУ 77:07:0004002:11100	Земельный участок 77:07:0004002:11100 (9 588кв.м.) по адресу: Москва, ул.Ярцевская, вл.27, корп.4,5
	Договор № И-07-001531 от 26.10.2017 зу с к.н. 77:07:0004004:9138	Земельный участок 77:07:0004004:9138 (21 382 кв.м.) по адресу: Москва, кв.18, корп.5Б (ул.Молодогвардейская, 36Б)
	договор аренды зем уч :кв.20, корп.21, ул.Ельнинская, 14А № И-07-001026 от 11.03.2016	Земельный участок 77:07:0004005:9852 (25 728 кв.м.) по адресу: Москва, кв. 20, корп. 38 (Рублевское ш., вл. 105); кв. 20, корп. 28Б (Рублевское ш., вл. 101)
	договор аренды зем уч: кв.20, корп.22, ул.Ельнинская, 14Б № И-07-001025 от 11.03.2016	Земельный участок 77:07:0004005:10298 (12 118 кв.м) по адресу: Москва, кв.20, корп.22 (ул.Ельнинская, вл.14Б)
	Договор аренды земельного участка (77:07:0004002:11079) № И-07-001240 от 30.12.2016	Земельный участок 77:07:0004002:11079 (17 143 кв.м.) по адресу: Москва, кв.7, корп.10 (ул.Ярцевская, вл.31, корп.5); кв.7, корп.15 (ул.Ярцевская, вл.31, корп.4)
	Договор аренды земельного участка (77:07:0004004:8324) № И-07-000801 от 11.03.2015	Земельный участок 77:07:0004004:8324 (17 954 кв.м.) по адресу: Москва, кв.18, корп.1 (Ярцевская ул., вл.26); кв.18, корп.2Б (Ярцевская ул., вл.24)
	Договор аренды земельного участка (77:07:0004005:9862) № И-07-000908 от 14.09.2015	Земельный участок 77:07:0004005:9852 (25 728 кв.м.) по адресу: Москва, кв. 20, корп. 38 (Рублевское ш., вл. 105); кв. 20, корп. 28Б (Рублевское ш., вл. 101)
	Договор аренды земельных участков (77:07:0004002:11060; 77:07:0004002:11061) № И-07-001250 от 13.03.2017	Земельный участок 77:07:0004002:11060 (34 905 кв. м.) по адресу: Москва, кв.7, корп.2 (ул.Ак.Павлова, вл.30)
	Договор аренды земельных участков (77:07:0004002:11060; 77:07:0004002:11061) № И-07-001250 от 13.03.2018	Земельный участок 77:07:0004002:11061 (8 803 кв. м.) по адресу: Москва, кв.7, корп.4,5 (ул.Ак.Павлова, вл.40А, 40Б)

**Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2017 г. составила 76 171 тыс. руб. Увеличение остаточной стоимости основных средств на 31.12.2017 г. связано с вводом в эксплуатацию:

- Офиса продаж «Vander Park, Москва, Рублёвское шоссе, 101-105»;
- Офис продаж «Москва, ул. Академика Павлова 30»;
- Офиса заселения Москва, ул. Ярцевская, д.24, к. 1, помещ. 18 (107,8 кв.м.);
- Офис проектной группы Москва, ул. Партизанская, д. 22, помещ. XIX (125,9 кв.м.), помещ. X (89,2 кв.м.), помещ. IX (65.1 кв.м.).

По условиям договора агентского договора № МОНЕТЧИК/ГК -15 от 23.07.2015 года заключенного с ПАО «Группа Компаний ПИК», Общество обязуется предоставить помещение для ведения деятельности агента (офис продаж, офис заселения). По условиям договора на выполнение функций Технического Заказчика от 10.04.2013 года заключенного с ПАО «Группа Компаний ПИК», Общество обязуется предоставить помещение для ведения деятельности Технического Заказчика.

Основные средства	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	76 171	0	0
Производственный и хозяйственный инвентарь	3 359	0	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 760	0	0
Другие виды основных средств	3 021	0	0
Здания	68 031	0	0

**Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

Финансовые вложения	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	6 650	6 650	3 382 442
БизнесЭкономСити, акции	0	0	3 370 792
Божко Сергей Леонидович, договор займа	6 650	6 650	6 650
Центральное, договор займа	0	0	5 000

**Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	5 573	37 881	0
Приобретение основных средств для офиса продаж	0	231	0
Приобретение основных средств для шоурума	5 265	0	0
Строительство офиса продаж	308	30 468	0
Строительство штаба строительства	0	7 182	0

**Оборотные активы**

**Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

Запасы	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	338 312	131 729	317 943
Затраты в незавершенном производстве	0	0	185 376
Объекты недвижимости для продажи	324 591	121 311	0
Расходы на продажу	7 680	5 441	128 486
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	6 042	4 977	4 081

Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Дебиторская задолженность	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	495 269	518 335	7 569 940
<i>Авансы выданные по инвестиционным договорам, долгосрочные, с учетом НДС</i>	0	0	321 398
Кунцево-Инвест, договор соинвестирования	0	0	321 398
<i>Прочая дебиторская задолженность, долгосрочная, с учетом НДС</i>	8 242	7 666	27 471
Божко Сергей Леонидович, проценты по договору займа	5 390	4 813	4 237
Вермонт ООО	2 852	2 852	2 852
Центральное, проценты по договору займа	0	0	1 460
Затраты по строительству офисно-делового и торгового комплекса на В.Сыромятнической ул.,вл.7 г.Москвы, где организация выполняет функции Технического заказчика	0	0	18 922
<i>Покупателей и заказчиков, краткосрочная, с учетом НДС</i>	4 938	10	3 088
БЭСТ Консалтинг ООО	0	5	0
ЖСК Перспективы	4 933		
Моспромстрой	0	0	3 088
СтройПроектСистема	5	5	0
<i>Авансы выданные, краткосрочные, с учетом НДС</i>	471 434	246 102	47 306
de Architekten Cie. International B.V.	2 684	0	16 367
БОЭС Констракшн ООО	327	0	0
Вилтарис сервис ООО	0	54	0
ГлавАПУ ГУП	0	0	9 089
ГАФА ООО	800		
ГРАНД СК ООО	0	2 049	1 652
ГОЛЬФСТРИМ ОХРАННЫЕ СИСТЕМЫ АО	46	0	0
Городское бюро экспертизы собственности ЗАО	58	0	0
Диджитал Нова ООО	1 638	852	0
ИКЕА ДОМ ООО	180	14	0
Индустрия Чистоты Столица ООО	143	143	0
ИНТЕРСТРОЙ ООО	0	1 845	0
Контрактор ООО	104	0	0
Космо ООО	149	936	0
Кунцево-Инвест	91 258	116 979	0

Ландшафтная мастерская	0	169	0
МГТС ПАО	37 577	2 376	0
МОСВОДОКАНАЛ АО	104 673	131	0
МОСГАЗ АО	16 056	1 692	0
Мосэнергосбыт ПАО	2 176	0	0
МОЭК ПАО	44 828	0	0
МОЭСК ПАО	42 969	62 150	0
Неомакс Инжиниринг ООО	45	0	0
Объединенная энергетическая компания АО	15 475	9 337	0
ПИК-Комфорт ООО	1 562	0	0
ПФ СКБ Контур АО	4	0	1
Ростелеком Макрорегиональный филиал Центр (МО)	881	0	0
СК ГРАНД ООО	1 596	0	0
Современные Рекламные Технологии ООО	13	0	0
Терра Аури ЗАО	0	0	19 345
ТехСтрой ООО	14	0	0
Трансфер ООО	0	997	0
ТЦ Комус	65	5	0
Финпроект ООО	0	852	852
Фроленков Павел Иванович	2	0	0
ЦТП МОЭК ООО	106 031	45 522	0
ЧОО НЕОМАКС ООО	80	0	0
<i>Авансы выданные по инвестиционным договорам, краткосрочные, с учетом НДС</i>	<i>0</i>	<i>68</i>	<i>6 947 823</i>
Кунцево-Инвест, договор соинвестирования	0	68	78 638
Затраты по строительству в районе Кунцево г.Москвы, где организация выполняет функции Инвестора-Заказчика (сч.36,19)	0	0	6 869 185
<i>Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная, с учетом НДС</i>	<i>8 731</i>	<i>229 062</i>	<i>222 854</i>
АМЖ Групп ООО	2 012	0	0
Балькова Ирина Анатольевна	260	260	0
Департамент городского имущества города Москвы	0	14 412	0
Кунцево-Инвест ЗАО	68	0	0
ОСП по Центральному АО	1 470	1 423	0
ПОВСОЗ НО	1 316	3 259	0
Принеко ООО	0	207 428	207 428
Проценты начисленные на остаток по счету	344	17	0



РНК-Ойл	0	0	11 487
Расчеты по государственной пошлине	676	653	0
Расчеты по НДС налогового агента	0	0	3 939
СК РЕСПЕКТ ООО	825		
Центральное, проценты по договору займа	1 760	1 610	0
<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>1 363</b>	<b>35 427</b>	<b>0</b>
Неподтвержденный НДС к возмещению из бюджета	1 363	34 731	0
Налог на прибыль	0	696	0
<b>Задолженность участников долевого строительства</b>	<b>561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

24.03.2017 в ЕГРЮЛ внесена запись о прекращении деятельности юридического лица ООО «Приволжская нефтяная компания» в связи с его ликвидацией на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства, дебиторская задолженность в сумме 207 428 тыс. руб. признана не реальной к взысканию и списана в расходы.

На 31.12.2017 г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

**Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

Финансовые вложения	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	5 000	5 000	0
Центральное, договор займа	5 000	5 000	0

**Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	706 055	47 303	992 981
Денежные средства на расчетных счетах	11 055	413	381
Денежные средства на депозитных счетах	695 000	46 890	992 600

**Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

Прочие оборотные активы	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	7 885 746	5 414 449	283 013
НДС с авансов полученных	1 236	1 236	12 238
Расходы будущих периодов	0	0	10 866
Затраты Застройщика на проектирование и строительство	7 884 510	5 413 213	259 909
Агентское вознаграждение	2	2	42 480
Арендные платежи	64 459	27 668	0
Вознаграждение заказчика	83 233	66 039	0
Затраты на авторский надзор	12 122	6 151	0
Затраты на вертикальную планировку	5 027	1 005	0

Затраты на вознаграждение девелопера	11 013	12 712	0
Затраты на вознаграждение консультанта	5 120	0	0
Затраты на временные дороги	20 332	18 184	0
Затраты на временные здания и сооружения	7 327	0	0
Затраты на временные коммуникации	43 546	31 920	0
Затраты на вынос осей	5 601	4 774	0
Затраты на вынос сетей	65 380	28 788	0
Затраты на вырубку	46 541	16 390	0
Затраты на градостроительную документацию	18 385	14 852	0
Затраты на инженерные изыскания	0	11 340	0
Затраты на компенсационные выплаты собственникам	27 719	153	0
Затраты на компенсацию и поручочный билет	5 381	0	0
Затраты на концепцию	20 851	4 003	0
Затраты на МАФ	921	0	0
Затраты на мониторинг	11 077	10 614	0
Затраты на наружное освещение	4 581	0	0
Затраты на оборудование надземной части корпуса	113 261	52 539	0
Затраты на ограждение площадки	10 044	8 685	0
Затраты на озеленение	2 485	0	0
Затраты на отделку квартир	132 411	57 214	0
Затраты на охрану	11 336	4 138	0
Затраты на переселение жителей	6 379	4 740	0
Затраты на покрытия	24 497	2 778	0
Затраты на проектирование инж. сетей	7 127	0	0
Затраты на проектирование по выносу сетей	4 616	0	0
Затраты на проектно-изыскательские работы	326 373	458 886	0
Затраты на прочие обременения	164	4 302	0
Затраты на прочие работы по подготовке территории	71 054	68 115	0
Затраты на СМР и оборудование (водопровод)	14 377	3 350	0
Затраты на СМР и оборудование (водосток)	25 274	15 742	0
Затраты на СМР и оборудование (канализация)	15 951	7 971	0
Затраты на СМР и оборудование (прочие сети)	4 841	1 459	0



Затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение)	23 515	30 642	0
Затраты на СМР и оборудование (электроснабжение)	1 027	600	0
Затраты на СМР и оборудование по подготовке территории	141 849	191 345	0
Затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки)	2 789 196	1 968 801	0
Затраты на СМР подземной части корпуса	1 199 436	1 225 646	0
Затраты на снос	39 795	15 989	0
Затраты на согласования	5 825	3 312	0
Затраты на стадию П. Основные разделы	85 071	26 441	0
Затраты на стадию РД. Основные разделы	41 413	25 477	0
Затраты на страхование	88 633	0	0
Затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод)	8	0	0
Затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети)	655	644	0
Затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение)	0	0	0
Затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение)	1 869	8 418	0
Затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтов	52 706	0	0
Затраты на штаб строительства	79	0	0
Затраты на экспертизу	12 170	1 690	0
Затраты на эксплуатацию до заселения/ до передачи эксплуатирующей организации	2	0	0
Затраты по сопровождению проектирования и строительства	3 939	5 563	0
Обременения в виде доли города в квартирах	608 820	0	0
Отделка МОП	55 240	1 603	0
Приобретение инвестиционного актива	32 000	32 000	0
Прочие затраты на освобождение площадки	19 841	26 696	0
Прочие затраты на проектно-изыскательские работы	14 913	215	0
Прочие затраты на СМР по благоустройству	1 065	0	0
Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства	12 908	751	0
Прочие затраты на строительство	22 598	35 889	0
Прочие затраты по СМР подземной части	965	0	0
Прочие коммерческие расходы	755	0	0

Прочие по согласованию инж. сетей	14	0	0
Прочие расходы по входу в проект	56	9 939	0
Расходы на продвижение и рекламу объекта	0	2 318	0
Расходы на эксплуатацию до заселения	0	2	0
НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства	1 022 476	854 718	0
Финансирование Технического заказчика в части затрат на проектирование и строительство объектов расположенных по адресу: кварталы 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселок Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы	376 863	0	217 429

С ПАО «Группа Компаний ПИК» заключен договор на выполнение функций Технического Заказчика: договор б/н от 10.04.2013 года на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ. Согласно условиям договора затраты, на проектирование и строительство кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы, передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству с на 31.12.2017 года.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы, 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»

### 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 (в тыс. руб.)**

Прочие обязательства	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	3 391 602	8 417 242	2 816 011
<i>Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочные, в т. ч. по объектам:</i>	<i>2 401 707</i>	<i>2 950 114</i>	<i>0</i>
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	0	2 950 114	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак. Павлова, д. 28, 30, 32, 34, кв. 7	2 401 707	0	0
<i>Расчеты с покупателями по договорам на реализацию</i>	<i>989 895</i>	<i>5 467 128</i>	<i>2 816 011</i>

<i>объектов недвижимости, долгосрочные, в т.ч. по объектам:</i>			
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	989 895	1 025 876	215 255
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	0	1 430 795	816 097
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	0	1 065 622	615 582
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 26 (кв. 18, корп. 1)	0	1 944 835	1 169 077

**Краткосрочные обязательства**

**Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

<b>Заемные средства</b>	<b>На 31.12.2017</b>	<b>На 31.12.2016</b>	<b>На 31.12.2015</b>
	0	0	65 299
United Constructing Company LTD*, вексель	0	0	57 336
United Constructing Company LTD*, начисленные проценты по договору займа	0	0	7 963

**Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>На 31.12.2017</b>	<b>На 31.12.2016</b>	<b>На 31.12.2015</b>
	8 800 827	3 752 177	9 496 064
<b>Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС</b>	74 516	1 938 324	41 315
de Architekten Cie. International B.V.	0	740	0
Анищенко Галина Викторовна	4	0	0
Аргент Альянс ООО	17	96	9
Большаков Валерий Васильевич	2	0	0
Гетьман Клара Викторовна	2	0	0
ГРАНД СК ООО	0	707	679
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	48 364	1 935 409	40 546
ДОМО ООО АСК	887	0	0
Заякина Ольга Ивановна	2	0	0
ИКЕА ДОМ ООО	10	0	0
КапТехноСтрой ООО	0	217	0
Кунцево-Инвест	10	10	0
Лукина Елена Михайловна	2	0	0
МЕДИАПИАР ПЛЮС ООО	680	220	0
Моспромстрой ПАО	212	177	37
МОЭК ПАО	17 854	0	0
МОЭСК ПАО	2 771	0	0
Разбаш Ирина Анатольевна	2	0	0
РДЦ ПАРИТЕТ ЗАО	19	12	6
Рогосин Юлия Анатольевна	2	0	0

Ростелеком Макрорегиональный филиал Центр (МО)	610	0	0
Рубанова Лариса Григорьевна	2	0	0
САВ-СТРОЙ ООО	2 887	0	0
Стройбизнесцентр	38	268	38
ТЕТРА ЛАБ ООО	0	400	0
ЦНС ООО	74	0	0
Энергосервис АО	68	68	0
<b>Задолженность перед государственными внебюджетными фондами</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>11</b>
<b>Задолженность по налогам и сборам</b>	<b>201 969</b>	<b>12</b>	<b>26 688</b>
НДФЛ	0	6	0
НДС	0	0	11 421
Налог на прибыль	201 399	6	15 267
Налог на имущество	570	0	0
<b>Авансы полученные по инвестиционным договорам, с учетом НДС</b>	<b>147 571</b>	<b>116 547</b>	<b>9 428 029</b>
Расчеты с покупателями по договорам на реализацию объектов недвижимости, по объекту г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 107, (кв. 7, корп. 18)	89 580	99 967	161 375
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	3 048	0	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	9 182	0	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 26 (кв. 18, корп. 1)	29 181	0	0
БЭСТ Консалтинг, договор соинвестирования	0	0	536 823
Группа Компаний ПИК ПАО, договор соинвестирования	0	0	5 392 367
Моспромстрой, договор соинвестирования	580	580	3 305 464
ПИК-Регион АО, договор соинвестирования	0	0	16 000
СтройПроектСистема, договор соинвестирования	16 000	16 000	16 000
<b>Прочая кредиторская задолженность, с учетом НДС</b>	<b>1 066</b>	<b>695</b>	<b>22</b>
НДС налогового агента	56	673	0
Департамент городского имущества города Москвы	255	0	0
МОЭК ПАО	22	22	22
СК ГРАНД ООО	707	0	0
ЦНС ООО	26	0	0

<b>Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, в т. ч. по объектам:</b>	<b>8 375 684</b>	<b>1 696 585</b>	<b>0</b>
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	8 362 114	0	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	13 567	575 090	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	3	631 865	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 26 (кв. 18, корп. 1)	0	489 630	0

**Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

Оценочные обязательства	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	192 509	40	131 831
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	115 829	0	131 812
Резерв на выплату доли города в натуральном выражении	76 634	0	0
Резерв на оплату отпусков	46	40	19

**Расшифровка стр. 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)**

Прочие обязательства	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	0	0	19 774
БК Индекс ХХ, Финансирование строительства офисно- делового и торгового комплекса на В. Сыромятнической ул., вл. 7 г.Москвы (Курская)	0	0	19 774

#### **6. Операции в иностранной валюте**

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

#### **7. Неденежные операции.**

В 2017 году ЗАО «МОНЕТЧИК» не осуществлял неденежные операции.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	884 741	1 230 105	26 405
Оценочные обязательства по отпускам	9	8	0
Плановые расходы на ИДП	14 934	0	26 405
Убыток от основной деятельности	195 640	555 939	0
Убыток по операциям с ЦБ, не обращающимися на ОРЦБ	674 158	674 158	0

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	2 475	6 964	8 496
Прочие капитализированные затраты по ИДП	2 475	6 964	8 496

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

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ПАО «Группа Компаний ПИК»	лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Дайгородов Алексей Эдуардович	лицо является единоличным исполнительным органом	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ЗАО «Стройбизнесцентр»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
4	ООО «ПИК – Комфорт»	до 28.12.2017 года лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
5	АО «Энергосервис»	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**

№ 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	ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор, привлечение участников долевого строительства)	-	121 053	655 779	553 803	-	19 077	безналичные/краткосрочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор на право пользования товарным знаком)	-	-	-	56	-	56	безналичные/краткосрочная

2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор на оказание услуг девелопера)	-	5 000	15 000	20 000	-	10 000	безналичные/краткосрочная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	-	1 788 004	9 447 174	7 282 307	376 863	-	безналичные/краткосрочная
4	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика)	-	21 352	71 150	69 027	-	19 229	безналичные/краткосрочная
5	ООО «ПИК – Комфорт» (договора управления многоквартирным домом)	-	-	1 562	-	-	-	безналичные/краткосрочная
6	ЗАО «Стройбизнес центр» (договор аренды)	-	268	918	688	-	38	безналичные/краткосрочная
7	АО «Энергосервис» (договор на оказание услуг по получению ТУ и тех. присоединение (электроснабжение))	-	68	750	750	-	68	безналичные/краткосрочная

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

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения</i>
Заработная плата по основному виду деятельности	239 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. Судебные разбирательства Общества.**

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

#### **15. 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

#### **16. События после отчетной даты**

Данных 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  
ЗАО «МОНЕТЧИК»



А.Э.Дайгородов

30 марта 2018 года

Исполнено и пронумеровано,

*И.С. Соловьев* (подпись) *Соловьев* (подпись) Лист (ов) \_\_\_\_\_

Генеральный директор ООО «Группа компаний  
«Москворецкий Дом Аудита»

Дмитриев С.А.

