

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

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2018 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» (ООО «РКС») (ОГРН 1066165052139, ИНДЕКС 346731, Ростовская область, Аксайский район, посёлок Верхнетемерницкий, ул. Венера, дом 19), 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 общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» 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

«28» марта 2018 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Ид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКПО	95055110		
Единица измерения:	в тыс. рублей	ИНН	6165132507		
Местонахождение (адрес)	13, 346731, Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, Веныры ул., дом 19	по ОКВЭД	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1.1.	Основные средства	1150	-	-	-
3.1.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 378	4 525	5 021
	в том числе:				
	Здания (помещения)	1161	4 378	4 525	4 673
	Транспортные средства	1162	-	-	348
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.1.3.	Отложенные налоговые активы	1180	2 845	202	5 054
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по убыткам	1181	1 427	202	5 048
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам	1182	-	-	7
	Отложенные налоговые активы в части резервов под обесценение приобретенных прав требования	1183	698	-	-
	Отложенные налоговые активы по прочим оценочным обязательствам (ПБУ 8/2010)	1184	670	-	-
	Отложенные налоговые активы по резервам по сомнительной задолженности	1185	50	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	7 223	4 727	10 075
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1.4.	Запасы	1210	48 625	26 169	27 331
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	2	16	2
	Затраты в незавершенном производстве	1212	23 033	23 033	23 033
	Готовая продукция для продажи	1213	-	2 232	3 524
	Расходы на продажу	1214	25 552	784	524
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1215	38	104	248
3.1.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 353	2	-
3.1.9.	Дебиторская задолженность	1230	4 182	5 211	131 329
	в том числе:				

	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1231			
			4 182	5 211	131 329
	- покупатели и заказчики	1232	110	1 198	111
	- авансы выданные	1233	1 746	2 175	433
	- по налогам и сборам	1234	-	172	381
	- за ресурсы, перевыставленные техническому заказчику по договору на выполнение функций технического заказчика	1235	2 109	1 444	-
	- по договору цессии	1236	-	-	130 207
	- перед прочими дебиторами	1237	217	223	197
3.1.6.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 666	8 314	17 070
3.1.7.	Прочие оборотные активы	1260	1 911 021	1 352 524	975 305
	в том числе:				
	Расходы на создание объектов строительства для продажи, включая НДС (Жилой комплекс "НОРД")	1261	1 903 475	1 346 544	973 713
	Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано	1262	7 546	5 980	1 592
	Итого по разделу II	1200	1 980 847	1 392 221	1 151 035
	БАЛАНС	1600	1 988 070	1 396 948	1 161 110

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.1.10.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 601	18 224	(136)
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	1371	18 224	18 224	(136)
	Непокрытый убыток отчетного года	1372	(10 623)	-	-
	Итого по разделу III	1300	8 601	19 224	864
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.1.9.	Прочие обязательства	1450	427 673	453 024	423 008
	в том числе:				
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1451	42 665	68 016	-
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	1452	385 008	385 008	423 008
	Итого по разделу IV	1400	427 673	453 024	423 008
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.1.9.	Кредиторская задолженность	1520	1 548 445	924 700	737 201
	в том числе:				
	- перед поставщиками и подрядчиками	1521	17 448	102	2 888
	- авансы полученные	1522	-	-	1 764
	- по налогам и сборам	1523	163	183	3
	- перед государственными внебюджетными фондами	1524	-	12	5
	- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	1525	749 511	578 838	417 609
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1526	757 722	312 297	196 664
	- перед комиссионером (агентом, поверенным)	1527	23 550	33 265	25 586
	- перед прочими кредиторами	1528	51	3	92 682
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.11.	Оценочные обязательства	1540	3 351	-	37
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 551 796	924 700	737 238
	БАЛАНС	1700	1 988 070	1 396 948	1 161 110

Ководитель

(подпись)

Евгенова Оксана
Станиславовна
(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"</u>	по ОКПО 95055110		
идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 6165132507		
экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 71.12.2		
организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС 12300		16
единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
3.2.1.	Выручка	2110	31 820	36 288
3.2.2.	Себестоимость продаж	2120	(37 346)	(6 669)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(5 526)	29 619
3.2.3.	Коммерческие расходы	2210	(2 667)	(1 430)
3.2.4.	Управленческие расходы	2220	(402)	(421)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(8 595)	27 768
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.2.5.	Прочие доходы	2340	5 596	450
3.2.5.	Прочие расходы	2350	(10 267)	(4 999)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(13 266)	23 219
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(10)	(209)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2 643	(4 853)
	Прочее	2460	-	(6)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 623)	18 360

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	(10 623)	18 360
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Соводитель

(подпись)



Евгенова Оксана
Станиславовна

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

8

за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды	
0710003	
31	12 2017
95055110	
6165132507	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКПОФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

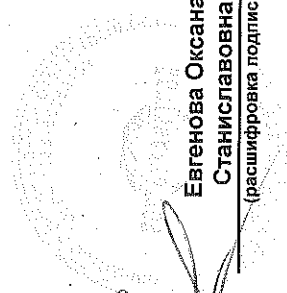
1. Движение капитала


Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	1 000	-	-	-	(136)	864
<u>За 2016 г.</u>	3210	-	-	-	-	18 360	18 360
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	18 360	18 360
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	перераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	1 000	-	-	-	18 224	19 224
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(10 623)	(10 623)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10 623)	(10 623)
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	1 000	-	-	-	7 601	8 601

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
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	8 601	19 224	864




 Руководитель _____
 (подпись)
 Евгенова Оксана
 Станиславовна
 (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

12

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Код экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)
 Форма по ОКУД
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2017
95055110		
6165132507		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	780 736	545 386
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	17 400	1 765
в том числе по операциям со связанными сторонами:		29	-
ПАО "Группа Компаний ПИК"		29	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 458	400
в том числе по операциям со связанными сторонами:		1 458	341
АО "ПИК-Регион" (поступления по агентскому договору)		-	3 986
АО "ПИК-Регион" (платежи по агентскому договору)		-	(3 645)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		1 458	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	760 405	543 177
	4117	-	-
прочие поступления	4119	1 473	44
в том числе по операциям со связанными сторонами:		1 454	-
ПАО "Группа Компаний ПИК"		1 454	-
Платежи - всего	4120	(775 668)	(684 348)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(39 508)	(45 268)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(10 278)	(6 535)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(5 702)	(5 607)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		7 550	-
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(11 278)	(928)
ООО "ПИК-Комфорт"		(848)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(20)	(357)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций	4125	(12 036)	(20 247)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(12 036)	(20 247)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(8 240)	(20 247)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(3 796)	-
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(711 327)	(469 406)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(711 327)	(469 406)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(331 177)	(469 406)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(380 150)	-
возврат инвестиционных взносов по договорам инвестирования и/или соинвестирования	4126а	-	(130 263)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	(130 263)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		-	(92 263)
АО "ПИК-Регион"		-	(38 000)
ДДС	4127	(5 681)	(11 147)
Налогов и сборов	4128	(1 316)	(856)
прочие платежи	4129	(5 780)	(6 804)
в том числе:			


13

на оплату аренды земли	41291	(4 998)	(5 211)
прочие платежи	41295	(782)	(1 593)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	(3 525)
АО "ПИК-Регион" (поступления по агентскому договору)		-	21 450
АО "ПИК-Регион" (платежи по агентскому договору)		-	(23 258)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	(1 717)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	5 068	(138 962)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	12 595	130 206
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	450	-
в том числе по операциям со связанными сторонами:		450	-
ПАО "Группа Компаний ПИК"		450	-
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	12 145	130 206
поступления от продажи/погашения долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим	42132	12 145	130 206
в том числе по операциям со связанными сторонами:		12 145	-
ООО "БРУК"		9 863	-
ООО "Мортон-PCO"		2 282	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
платежи - всего	4220	(10 311)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(10 311)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 284	130 206

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - 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	-	-
	4316	-	-
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	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	7 352	(8 756)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8 314	17 070
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 666	8 314
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Ководитель

(подпись)



Евгенова Оксана
Станиславовна

Евгенова Оксана

Станиславовна

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2017 год**

1. Информация об организации.

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное фирменное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» (далее по тексту – Общество).

Местонахождение Общества:

Юридический адрес Общества – 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, Венеры, дом № 19.

Фактический адрес Общества - 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, Венеры, дом № 19.

Дата государственной регистрации Общества – 11.07.2006 г.

Регистрационный номер – 1066165052139.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО 5055110.

Уставный капитал Общества на 31.12.2017 г. составляет 1 000 тыс. руб. (Один миллион рублей) и состоит из номинальной стоимости доли его единственного участника.

С 17 мая 2016 года единственным участником Общества является Акционерное общество «Первая ипотечная Компания-Регион» (ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, Дмитров, ул. Профессиональная, д.4).

На основании Решения Единственного участника от 01 июля 2016 г. полномочия единоличного исполнительного органа (Генеральный директор) переданы Управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК Служба Заказчика», (ИНН 342377963, местонахождение 123242, Российская Федерация, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19 строение 1), с 01 июля 2016 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет ООО «ПИК Служба Заказчика» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества и оказания иных управленческих услуг № ПИК-СЗ/6164 от 01.07.2016 г.

Среднесписочная численность работающих за 2017г. составляет 1 человек, за 2016г. составила 1 человек, за 2015г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

На основании решения единственного акционера ООО «Ростовкапстрой» от 28.04.2017 года избрана Ревизионная комиссия в количестве 3-х человек, полномочия с 29.04.2017г. по настоящее время (до 28.04.2018 года) в следующем составе:

- Моисеев Владимир Николаевич,
- Ермолаева Елена Ивановна,
- Гетьман Татьяна Викторовна.

Бухгалтерская отчетность за 2017 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

Официальный курс иностранной валюты (доллар США) к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на отчетную дату – 57,6002 руб. за 1 доллар США.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель поселений, находящихся по адресу:

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастр овый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоустанавлив ающие документы	Кадастровая стоимость в 2017г., тыс.руб. (счет 001.01)
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 3) с помещениями общественного назначения	61:44:001 0106:19	3 849	под многоэтажную застройку, г. Ростов- на-Дону, ЖК "Норд", корп. 3	Договор аренды земельного участка № 35093 от 27.01.2014 г.	18 533
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 4) с помещениями общественного назначения	61:44:001 1703:5	4 625	под многоэтажную застройку, г. Ростов- на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	Договор аренды земельного участка № 35092 от 28.01.2014 г	22 241
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 6) с помещениями общественного назначения	61:44:001 1703:7	3 958	под многоэтажную застройку, г. Ростов- на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6	Договор аренды земельного участка № 35094 от 28.01.2014 г.	18 979
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 7) с помещениями общественного назначения	61:44:001 1703:8	4 596	под многоэтажную застройку, г. Ростов- на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7	Договор аренды № 35091 от 28.01.2014 г.	22 035
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 8) с помещениями общественного назначения	61:44:001 1703:9	4 577	под многоэтажную застройку, г. Ростов- на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	Договор аренды земельного участка № 35088 от 28.01.2014г.	21 989
Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 9) с помещениями общественного назначения	61:44:001 1703:10	6 572	под автостоянка на 300 м/м, г. Ростов-на- Дону, ЖК "Норд", корп. 9	Договор аренды земельного участка № 35095 от 28.01.2014г.	17 608

Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницкий, строительный квартал I	61:02:008 1301:180	32 346	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 11 (автостоянка), Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 13	Договор аренды земельного участка № 48 от 30.12.2014г.	5 052
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницкий, строительный квартал III	61:02:008 1301:182	26 429	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 15, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 16, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", стр. 20	Договор аренды земельного участка № 110- щ от 26.08.2016г.	4 128
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницкий, строительный квартал V	61:02:008 1301:183	27 652	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 17, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 18, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 19	Договор аренды земельного участка № 67 от 30.12.2014г.	4 319
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницкий, строительный квартал VI	61:02:008 1301:179	15 870	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 22 (многофункциональн ый комплекс)	Договор аренды земельного участка № 65 от 30.12.2014г.	2 479
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницкий, строительный квартал II	61:02:008 1301:177	6 664	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 25 (автостоянка)	Договор аренды земельного участка №35088 от 26.12.2013 с 28.01.2014 г. до 13.05.2016 г.	1 041
Ростовская область, Аксайский район, п.Верхнетемерницкий, строительный квартал II	61:02:008 1301:916	2 117	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", стр. 21	Договор аренды земельного участка № 73- щ от 21.12.2015г.	1 169
того		139 255			139 573

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Ростов-на-Дону являются физические лица, с которыми заключаются договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Дольщики осуществляют финансирование затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры.

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Ростовкапстрой» по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства. Право залога прекращается с момента введения жилого дома в эксплуатацию и передачи первому участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

2. Информация об учетной политике организации.

В 2017 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 8 от 31 декабря 2016 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2017 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности т.е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно Приказу Минфина РФ от 01.03.2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- режима эксплуатации объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов.

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (далее ПБУ 5/01).

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

Материалы, товары и готовая продукция (далее МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы, товары и готовая продукция (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары учитываются по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью товара, при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

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 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

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

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (опущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль — по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений. Учет резерва под обесценение финансовых вложений ведется на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Сумма начисленного резерва под обесценение финансовых вложений отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резерв под обесценение финансовых вложений» (не принимается к НУ).

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, 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.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме января. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное

страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.01 «Резерв на оплату отпусков» в разрезе подразделений Общества, и по видам начислений: отпускные; страховые взносы и взносы на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Сумма начисленного оценочного обязательства по каждому работнику относится на те же счета бухгалтерского учета, что и заработная плата.

Общество создает оценочные обязательства по условным фактам хозяйственной деятельности: не завершённым на 31.12.2017 судебным разбирательствам, в результате которых с высокой долей вероятности возникнет обязанность выплатить денежные средства.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.05 «Прочие резервы, связанные с условными фактами хозяйственной деятельности» в разрезе подразделений Общества, отдельно по каждому оценочному обязательству. Сумма начисленного оценочного обязательства отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)».

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество не создает.

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

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Общество 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), затраты на строительство объектов ИДП собираются отдельно по каждому объекту строительства в разрезе статей расходов и отражаются на счете 36 без НДС, а НДС отражается на счете 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 затраты по строительным объектам, произведенным за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, отраженная на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», распределяется Обществом 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. 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».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 стоимость объектов недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано, отражена в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

На момент получения Обществом права собственности на объекты недвижимости их фактическая себестоимость 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».

22

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.

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Общества существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Расчет размера оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату расчета Обществом стоимости законченного строительством (сдаваемого) объекта ИДП.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, создается в сумме превышения стоимости объекта ИДП, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов, над его фактической стоимостью. Оценочные обязательства по прямым плановым расходам на корпус и плановым расходам по площадке, учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Ежеквартально проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства. Списание оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества в текущем периоде. Списание проводится отдельно по каждому объекту ИДП, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

Средства, полученные Обществом от инвесторов и по договорам долевого строительства на строительство объектов, учитываются на счете 76.01.02 «Расчеты с дольщиками» в разрезе строительных объектов. Средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства. Инвестиционные средства для Общества являются существенными и в бухгалтерском балансе отражаются долгосрочные обязательства строка 1450 «Прочие обязательства», а краткосрочные обязательства по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

В отчете о движении денежных средств выделено отражаются следующие виды хозяйственных операций:

- денежные средства, поступившие от дольщиков в строке 4114 «Поступления инвестиционных взносов»,
- денежные средства, направленные на оплату вознаграждения технического заказчика, за вычетом НДС, в строке 4125 «Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера»,
- денежные средства, направленные в качестве целевых средств финансирования затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры по договорам на выполнение функций технического заказчика в строке 4126 «Инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера»,
- Денежные средства направленные на оплату аренды земельных участков под строительство зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры выделено в строке 4129 «Прочие платежи».

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

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.

1.1. Информация об основных средствах.

Изменений в составе основных средств в 2017г. не произошло.

Виды активов	Строка	тыс.руб.		
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Оборудования (штаб строительства, гражданские)	1150	15 259	15 259	15 259
Оборудования, сумма начисленной амортизации	1150	(15 259)	(15 259)	(15 259)
Машины и оборудование	1150	79	79	79
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(79)	(79)	(79)
Прочие основные средства	1150	415	415	441
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(415)	(415)	(415)
того первоначальная стоимость основных средств		15 753	15 753	15 753
того сумма накопленной амортизации		(15 753)	(15 753)	(15 753)
того по строке 1150		-	-	-

В 2017 году Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 01.01 «Основные средства в организации»:

№ п/п	Прочие основные средства, сданные в аренду	Город	Договор аренды					Бал. стоимость
			Арендатор	Номер	Дата заключения	Дата расторжения	Бал. стоимость	
1	Компьютер Granda-3000/I945P/GF 7600GS	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0	
2	Кухня	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0	
3	Административная стойка	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0	
4	Стол	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0	
5	Стол	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0	
6	Цифровой копировальный аппарат SHARP ARM205	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0	
7	Шкаф купе	г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.2015 в ред.ДС № 1 от 01.12.2016	-	0	

№ п/п	Помещения, сданные в аренду	S, кв.м.	Адрес	Договор аренды				
				Арендатор	№	Дата заключения	Дата расторжения/прекращения	Бал. стоимость
1	Временное административное здание штаба строительства, лит.А	294,8	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит.квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/3	01.03.15 в ред.ДС № 1 от 01.12.16	-	0

1.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности.

Изменений в составе доходных вложений в материальные ценности в 2017г. не произошло.

Иды активов	Строка	тыс.руб.		
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
жилые помещения	1160	4 906	4 906	4 906
жилые помещения, сумма начисленной амортизации	1160	(528)	(381)	(233)
транспортные средства	1160	-	-	1 607
транспортные средства, сумма начисленной амортизации	1160	-	-	(1 259)
того первоначальная стоимость основных средств		4 906	4 906	6 513

Итого сумма накопленной амортизации		(381)	(381)	(1 492)
Итого по строке 1160		4 378	4 525	5 021

В 2017 году Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 03.02 «Основные средства, сдаваемые в операционную аренду»:

тыс.руб.

№ п/п	Помещения, сданные в аренду	S, кв.м.	Адрес	Договор аренды			
				Арендатор	Номер	Дата	Балансовая стоимость
1.	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: 24-37, Этаж 1	145,5	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Орбитальная, дом 13	ООО "ПИК-Комфорт"	1899/32-14	01.07.2014	3 836
2.	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: 20,21,22,23, Этаж 1	18,4	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Орбитальная, дом 13	ООО "ПИК-Комфорт"	1891/32-14	01.07.2014	542
Всего							4 378

В 2017 году Общество сдает в субаренду Местной религиозной организации православный Приход храма благоверных князей Петра и Февронии города Ростова-на-Дону Религиозной организации «Ростовская-на-Дону Епархия Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» арендуемый у Администрации Щепкинского сельского поселения Аксайского района земельный участок кадастровый номер 61:02:0071301:916 площадью 2 117 кв.м. по Договору № РнД/РКС/ХРМ от 01.08.2017 субаренды земельного участка.

3.1.3. Информация об отложенных налоговых активах.

тыс.руб.

Наименование показателя	Размер показателя	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНА
		Счет	Сумма, принимаемая в расходах	Сумма, принимаемая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
Оценочное обязательство на отпуск	-	26	-	-	-	-	-
Убытки по основной деятельности в НУ	7 136	-	7 136	-	7 136	7 136	1 427
Оценочное обязательство по незавершенным судебным разбирательствам	3 351	91	3 351	-	3 351	3 351	670
Резерв под обесценение приобретенных прав требования	3 489	91	3 489	-	3 489	3 489	698
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	248	91	248	-	248	248	50
Всего	14 224		14 224	-	14 224	14 224	2 845

3.1.4. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- готовая продукция (счет 43.03 «Объекты недвижимости для продажи») - квартиры и нежилые помещения, оформленные в собственность Общества после ввода объектов в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по договорам купли-продажи. В случае если до окончания строительства реализованы не все площади объекта (объекты недвижимости), такие площади рассматриваются как товар, поскольку созданы (построены) исключительно для дальнейшей реализации покупателям. При дальнейшей реализации указанных площадей объекта их стоимость списывается по фактической себестоимости каждого отдельного объекта недвижимости.

- материалы (счет 10 «Материалы») - товарно-материальные ценности, используемые для управленческих нужд Общества,

- затраты в незавершенном производстве (счет 20.01.01 «Расходы, напрямую относимые на номенклатуру продукции (услуг)») - расходы на содержание службы Застройщика, полученные за период с 2006 года по 2013 год,

- расходы на продажу (счет 44.03.02 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН») - расходы по не переданным объектам недвижимости в виде расходов по оформлению права собственности и коммунальных услуг,

- затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (счет 97 «Расходы будущих периодов»), используемые для управленческих нужд Общества.

3.1.5. Учет НДС.

Согласно заключенным договорам купли-продажи нежилых объектов недвижимости с физическими лицами, денежные средства, поступившие в виде авансовых платежей, облагаются НДС и остаток по счету 76.08 «НДС с авансов полученных» отражает размер налога на добавленную стоимость с авансов, полученных от покупателей.

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не облагаемые НДС.

Согласно Учетной политике Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

				тыс.руб.
Виды активов	Счет	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	19.03	-	2	-
Суммы НДС по нежилым помещениям, всего	19.05.03	1 121	-	-
в том числе				
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 5		1 121		
Суммы НДС по объектам инфраструктуры	19.05.06	232	-	-
в том числе				
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", Сооружение газохимического комплекса (кадастровый № 61:44:0000000:170696)		232	-	-
Итого по строке 1220		1 353	2	-

3.1.6. Информация о финансовых вложениях

тыс.руб.

Виды финансовых вложений	Счет	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Приобретенные права требования	58.01.04	3 489	-	-
Резерв под обесценение приобретенных прав требования	59.01.05	(3 489)	-	-
Всего по строке 1240		-	-	-

В составе финансовых вложений учтены только финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость;

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения.

Признана сомнительной вероятность погашения приобретенных прав требования к:

- ООО «МСУ 2» в размере 810 тыс.руб., должник находится в стадии ликвидации,
- ООО «МСУ Град-1» в размере 816 тыс.руб., задолженность не подтверждена, невозможно установить местонахождение должника;
- ООО «МСУ-3» в размере 215 тыс.руб., должник находится в стадии ликвидации,
- ООО «СМУ 1» в размере 1 648 тыс.руб., должник находится в стадии ликвидации.

На 100% признанных сомнительными приобретенных прав требования к контрагентам создан резерв под обесценение приобретенных прав требований.

В 2017 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.

Займы в 2017 г. Обществом не выдавались.

3.1.7. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены затраты по строительным объектам Жилого комплекса «НОРД»:

- Расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры, без НДС (счета 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», 36.03 «Прямые расходы на создание объекта недвижимости»),

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.05 «НДС по капитальному строительству, строительству ИДП»),

- Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения), право собственности, на которые не зарегистрировано (счет 37.01 «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано»).

3.1.8. Информация об инвестициях.

По окончании строительства и получения застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, застройщик обязан передать квартиру участнику ДДУ по Передаточному акту при условии выполнения дольщиком в полном объеме своих обязательств по ДДУ.

По договорам купли-продажи передача квартиры, нежилого помещения осуществляется по акту, в котором покупатель подтверждает, что Продавцом передано имущество. Дата подписания Акта является моментом перехода права собственности (момент отражения выручки от реализации услуг застройщика).

В 2017 году введен в эксплуатацию два объекта строительства:

1. 18-этажный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения. Застройка севернее ул. Орбитальной ЖК «Норд», ж.д. 5 на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0011703:6, расположенный по адресу: Россия,

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная, 21, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 27.12.2017г. № 61-310-818909-2016;

2. Сооружение газохимического комплекса, протяженностью 111 м, кадастровый номер 61:44:0000000:170696, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, севернее ул. Орбитальной, напротив жилых домов № 70-78.

В апреле 2017 года рассчитана себестоимость объектов недвижимости в введенном в эксплуатацию корп.5 ЖК «Норд»:

- 160 квартир площадью 8 001,70 кв.м.,
- 472,10 кв.м. нежилых помещений.

С 19 апреля 2017 г. начата передача объектов недвижимости в корп.5 ЖК «Норд» по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве.

Наименование объекта	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия (90.01.09), тыс.руб.	Расходы застройщика по договору долевого участия (90.02.09), тыс.руб.	Фактически реализованная площадь, кв.м.
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 2	193	-	111,5
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 5	12 714	(9 453)	7 968,2
Итого:	12 907	(9 453)	8 079,7

Кроме того, осуществлялась продажа по договорам купли-продажи ОИДП, введенных в эксплуатацию в 2016-2017 годах:

Наименование объекта	Выручка по ДКП, тыс.руб.	Себестоимость по ДКП, тыс.руб.	Фактически реализованная площадь, кв.м.
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 2	2 362	2 232	56,7
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 5	15 001	13 929	362,6
Итого:	17 363	16 161	101,40

3.1.9. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности.

В бухгалтерском балансе показатель строки 1230 «Дебиторская задолженность» включает в себя суммы обязательств с учетом НДС по выплаченным авансам, который формирует, в том числе, себестоимость объектов недвижимости, без включения в качестве информации в Налоговые декларации по НДС за 1-4 кварталы 2017 г.

Дебиторская задолженность в части расчетов с комитентом (принципалом, доверителем) (счет 76.16.01) отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы резерва по сомнительной задолженности (счет 63.02.02).

Расчеты по договорам цессии краткосрочные (строка 1236)

Наименование показателя	Счет	тыс.руб.		
		2017	2016	2015
Расчеты по договорам цессии	76.16.01	247	-	130 207
Резерв по сомнительным долгам прочих дебиторов	63.02.01	(247)	-	-
Итого по строке 1236		7 937	-	130 207

Прочая краткосрочная дебиторская задолженность (строка 1237)

тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2017	2016	2015
Расчеты по страхованию	76.24.03, 76.02.01	133	175	47
Расчеты с разными дебиторами	76.07.01, 76.12.01, 68.08	1	13	57
Резерв по сомнительной задолженности	63.02.02	-	(3)	-
Расчеты по государственной пошлине	76.23	83	38	93
Итого:		217	223	197

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО «БРУК» в размере 247 тыс.руб., задолженность не подтверждена актом сверки, нарушены сроки оплаты по договору.

На 100% сомнительной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам.

По строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность», в части авансов полученных, обязательства отражены за минусом НДС с сумм авансов полученных.

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2017 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 18%;
- налог на имущество – 2,2%.

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1528)

тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2017	2016	2015
Расчеты с подотчетными лицами	71.03.01	-	2	1
Расчеты по претензиям	76.03.02	1	1	418
Расчеты с разными кредиторами, всего	76.07.01	-	-	92 263
в том числе ПАО «Группа Компаний ПИК»		-	-	92 263
Расчеты по договорам цессии	76.16.01	50	-	-
Итого:		51	3	92 682

Расшифровка Прочих обязательств (строка 1450).

тыс.руб.

Наименование показателя	2017	2016	2015
Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам долгосрочные, в том числе:	385 008	385 008	423 008
АО «ПИК-Регион»	385 008	385 008	423 008
Расчеты с дольщиками долгосрочные, всего			
в том числе ОИДП:	42 665	68 016	-
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12	-	10 066	-
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 3	-	41 776	-

- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	-	16 174	
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6	38 226		
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7	4 439		
Итого:	427 673	453 024	423 008

3.1.10. Информация о капитале.

тыс.руб.

№ п/п	Показатель	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
1.	Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
2.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	7 601	18 224	(136)
	В том числе			
2.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	18 224	(136)	(136)
2.2.	Непокрытый убыток отчетного года	(10 623)	18 360	-

тыс.руб.

№ п/п	Показатель	На 31.12.2017	На 31.12.2016	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов, т/руб.	8 601	19 224	10 623

Получение убытка в отчетном году связано со следующими обстоятельствами: реализован с убытком в размере 11 447 тыс.руб. объект инфраструктуры - сооружение газохимического комплекса, протяженностью 111 м.

В 2018 году планируется получить прибыль от передачи объектов недвижимости в корпусах 3,4,12 ЖК «Норд» по передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве.

3.1.11. Информация об оценочных обязательствах

тыс.руб.

Наименование показателя	2017	2016	2015
Оценочное обязательство по отпускам	-	-	37
Оценочное обязательство по судебным расходам (по иску Быстрова А.Н. от 21.08.2017: проценты за пользование денежными средствами 668 дней, штраф и пр.)	3 351	-	-
Итого:	3 351	-	37

3.2. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

3.2.1. Выручка от реализации (по видам деятельности)

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	2017	2016	Изменения 2017 от 2016	% соотношения 2017/2016
1	Выручка от реализации квартир, нежилых помещений (розничные продажи)	17 363	3 529	+ 13 834	492%
2	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия	12 907	30 260	- 17 353	42,6%

3	Выручка от реализации объектов инфраструктуры (сооружение газохимического комплекса, протяженностью 111 м.)	13	-	+ 13	-
4	Выручка от реализации прочих работ, в том числе:	1 537	2 499	- 962	61,5%
	Сдача имущества в аренду	1 537	2 304	- 767	66,7%
	Прочая реализация	-	195	- 195	-
	Итого:	31 820	36 288	- 4 468	87,7%

Выручка по договорам долевого участия (214-ФЗ) складывается из экономии денежных средств при строительстве, как разница между привлеченными денежными средствами по договорам долевого участия и затратами на строительство объекта с инженерными коммуникациями.

3.2.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности)

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	2017	2016
1	Себестоимость квартир, нежилых помещений	16 161	3 524
2	Расходы застройщика по договору долевого участия	9 453	1 752
3	Себестоимость объекта инфраструктуры (сооружение газохимического комплекса, протяженностью 111 м.)	11 460	-
4	Прочая реализация	272	1 393
	Итого:	37 346	6 669

Показатель себестоимость формируется при продаже квартир и нежилых помещений, калькуляционной единицей принимается 1 квартира (1 нежилое помещение).

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, завершеного строительством, не проданные объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения) застройщик оформляет в собственность.

3.2.3. Коммерческие расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	2017	2016
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	395	437
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	641	517
Коммунальные услуги по проданным ОН	1 631	100
Расходы на изготовление документов кадастрового и технического учета по проданным ОН	-	3
Заработная плата отдела продаж	-	242
Страховые взносы отдела продаж	-	69
Прочие коммерческие расходы	-	62
Всего	2 667	1 430

3.2.4. Управленческие расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	2017 г.	2016 г.
Заработная плата	7	7
Страховые взносы	2	2

Аудиторские услуги	181	144
Амортизация ОС	-	27
Бухгалтерские, юридические услуги	75	73
Информационные услуги	12	-
Налоги	98	114
Прочие	27	54
Всего	402	421

3.2.5. Прочие доходы и расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	2017	2016
Проценты к получению	-	-
Прочие доходы, в т.ч.	5 596	450
Реализация основных средств	-	450
Реализация материалов	25	-
Погашение права требования	5 571	-
Прочие доходы	-	-
Проценты к уплате	-	-
Прочие расходы в т.ч.	10 267	4 999
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	2 184	2 722
Реализация основных средств	-	35
Реализация материалов	25	-
Судебные издержки	470	204
Списание суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	9
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	105	130
Штрафы, пени, неустойки	307	853
Убыток по инвестиционным договорам при выходе из проекта	-	1 043
Резерв под обесценение финансовых вложений	3 490	-
Резерв сомнительным долгам	247	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (по иску Быстрова А.Н. от 21.08.2017)	3 351	-
Прочие внереализационные расходы	88	3

При формировании отчета о финансовых результатах прочие доходы и расходы по однородным операциям показываются свернуто по хозяйственным операциям:

- Уступка права требования на 247 тыс.руб.,
- Погашение права требования на 6 574 тыс.руб.

3.2.6. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2017	2016	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел/	1	1	-
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	7	248	- 241
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	2	77	- 75

3.2.7. Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

Доходы организации от сдачи в аренду и субаренду объектов основных средств и организации относятся к доходам по основному виду деятельности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Расшифровка строк 2110, 2100, 2400 Отчета о финансовых результатах за 2016 год – 2017 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2017	2016
Выручка	тыс. руб.	31 820	36 288
Валовая прибыль	тыс. руб.	(5 526)	29 619
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(10 623)	18 360
Коэффициент чистой прибыльности	%	-	50,6

Изменения прибыли в 2017 году по сравнению с 2016 г. произошло в результате снижения в 2017 году объема (количества) введенных в эксплуатацию (переданных дольщикам) объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений).

3.2.8. Формирование постоянных, временных разниц, отложенного налогового актива, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2017 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	Ставка налога на прибыль	Сумма	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	(13 266)	20%	(2 653)	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	49	20%	10	ПНО
3.	Временные вычитаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль	(7 088)	20%	1 417	Изменение ОНА (+)
4.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	(6 129)	20%	1 226	ОНА по убыткам (+)
5.	Списание отложенных налоговых активов	-	20%	-	
6.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-		-	
7.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(10 623)	-	-	

3.3. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Информация о существенных денежных потоках со связанными сторонами раскрыта в ОДДС.

4. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2017 г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2017г, без НДС (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочи й
ООО «ПИК Служба Заказчика» - управляющей организации ООО «РКС»	Генеральный директор	80	Вознаграждение за осуществление управляющей организацией полномочий единоличного исполнительного органа	с 01.07.2016 сроком на три года.

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

4.1. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Список связанных сторон ООО «Ростовкапстрой» на 31.12.2017 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> - «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

№ п/п	Полное наименование/ФИО связанной стороны	Местонахождение юридического лица	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Дата возникновения основания взаимосвязанности	Основание, в силу которого лицо принадлежит к группе лиц (указать номер подпункта пункта 1 статьи 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)
1	2	3	4	5	6	7
1	Единый исполнительный орган Организации					
1.2.	ООО «ПИК Служба Заказчика» - Управляющая организация ООО «Ростовкастрой»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	с 24.11.2015 по 30.06.2016 и с 01.07.2016	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.3	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Организации, для унитарных предприятий - учредители предприятия и лицо, в ведомственном подчинении которого находится предприятие.					
1.3.1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	100%	0	24.05.2016	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.4	Юридическое лицо, в котором Организация имеет право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли связанной стороны					
1.4.1	-					
1.5	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Организация (ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)					
1.5.1	Общество с ограниченной ответственностью «БРУК»	143900, Московская обл, Балашихинский р-н, Балашиха г, 1 Мая мкр, дом № 25, оф.453	0	0	15.12.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.2	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-РСО»	111024, Москва г, Авиамоторная ул, дом № 19, комн.20	0	0	15.12.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.3	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК Служба Заказчика»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	24.05.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.4	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	0	0	24.05.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.5	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	24.05.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.6	Если организация является участником финансово-промышленной группы, то члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы					
1.6.1	-					

Информация об операциях ООО «Ростовкапстрой» со связанными сторонами за 2017 год (виды операций, объем операций, условия и сроки осуществления (завершения))

Наименование контрагента – связанной стороны	Содержание операции	Сумма операции (Обороты), тыс. рублей				Величина дебиторской / кредиторской задолженности, тыс. рублей				Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
		2017 г.		2016 г.		2017 г.		2016 г.		
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ООО «ПИК Служба Заказчика»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	-	-	1 531	1 531	-	-	-	-	Договоры расторгнуты 30.11.2016
	Приобретение услуг (сч. 60)	10 345	3 025	29 572	26 271	21	-	7 341	-	Задолженность за услуги ведению бух.учета, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 1 квартал 2018.
	Финансирование строительства (60.05)	340 591	45 377	559 254	584 332	-	137 000	432 214	-	Задолженность перед тех.заказчиком по переданным запросам на строительство. Срок погашения – 2018 г.
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	13 148	956	1 070	1 5365	-	21 073	33 265	-	Задолженность по агент.договору за рекламу, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 1 квартал 2018.
	Расчеты с договором цессии (сч. 76.16)	-	50	393	393	-	50	-	-	Расчеты будут произведены путем перечисления денежных средств в 1 кв.2018
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Перевыставление ресурсов на строй площадке тех. заказчику (сч. 76.24)	461	461	3 759	3 759	-	-	-	-	Расчеты произведены путем проведения взаимозачета
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	-	2 455	6 616	-	-	2 455	-	-	Задолженность по агент.договору за устранение недостатков по гарантийным обязательствам по сданым ОИДП, расчеты денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2018.
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	1 127	1 644	517	-	-	-	517	-	Аренда помещений для производственных нужд – договор действующий, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств

		Прочие операции (сч. 76.07)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Возврат инвестиционного взноса.
ООО «ПИК-Комфорт» (по 29.12.2017 г.)	Продажа имущества (сч.62)	29	560	531	-	-	-	-	531	-	-	-	-	Проданы автомобили по ДКП, материалы, расчеты были произведены путем перечисления ден.средств
	Приобретение услуг (сч. 60)	11 209	36 802	-	2 072	-	27 665	-	-	2 072	-	-	-	Задолженность перед тех.аказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, задолженность по вознаграждению агента (посреднические операции по реализации ОН), расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения --2018
	Финансирование строительства (60.05)	380 150	845 061	-	137 307	-	602 218	-	-	137 307	-	-	-	Задолженность перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения --2018 г.
	Перевыставление ресурсов на строительной площадке Заказчику (сч.76.24)	9 659	8 994	1 444	-	2 109	-	-	1 444	-	-	-	-	Задолженность тех.заказчика за ресурсы, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения -- 1 кв.2018
	Перевыставление услуг мобильной связи (76.07)	-	10	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-	Перевыставлены услуги моб.связи по сотрудникам, переведенным в ГК ПИК, расчеты произведены путем проведения взаимозачета
АО «ПИК-Регион»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	550	650	480	330	50	-	150	-	-	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд -- договоры действующие, расчеты производились путем проведения взаимозачета. Срок погашения -- 1 кв.2018
	Приобретение ресурсов (сч.60.01)	1 651	1 654	57	-	-	3	-	-	-	-	-	-	Расчеты за ресурсы (коммунальные расходы) по незаселенным ОН, расчеты производились путем проведения взаимозачета/денежными средствами. Срок погашения -- 1 кв.2018
	Расчеты с принципалом по агентским договорам (сч.76.12)	-	-	3 986	3 986	-	-	-	-	-	-	-	-	Оказание посреднических услуг при продаже ОН, расчеты произведены денежными средствами. Договор завершен.
	Оказание услуг (сч. 62)	-	-	230	341	-	-	-	-	-	-	-	-	Агентское вознаграждение за услуги по продаже ОН, расчеты произведены путем проведения взаимозачета.

	Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам (сч. 76.01.01)	-	-	38 000	-	-	385 008	-	385 008	Расчеты с инвестором по машиноместам и многофункциональному культурно-бытовому и оздоровительному комплексу. Срок передачи прав на объекты – до 31.12.2020 г., частично возвращен инвест. взнос.
ООО «Мортон-РСО»	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	2 470	2 470	-	-	-	-	-	-	Расчеты были произведены путем перечисления денежных средств.
ООО «БРУК»	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	10 925	10 678	-	-	247	-	-	-	Расчеты производились путем перечисления денежных средств. Срок погашения задолженности – I квартал 2018.

4.2. Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества имеются незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства. На сумму предъявленных требований в бухгалтерском учете сформированы оценочные обязательства в размере 3 351 тыс.руб.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

4.3. Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в Пояснениях, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2018 году не ожидается.

4.4. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2017 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

4.5. Иная обязательная информация

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Общество по состоянию на 31.12.2017 г. не является поручителем;
- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2017г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2017 г. Обществом не производились;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;
- отсутствуют МПЗ, переданные в залог;
- отсутствуют объекты ОС и НМА, не подлежащие амортизации;
- Общество в соответствии с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

4.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор -
ООО «НИК Служба Заказчика» -
управляющей организации ООО «РКС»



О.С. Евгенова

28.03.2018г.

Прочитано и передано

41 *Сорок один* скреплено Печатью (лист(ов))

Генеральный директор ООО «Группа компаний
«Москворецкий Дом Аудита»

Дмитриев С.А.
Дмитриев С.А.

