

ООО "АудитСтрой"

111116, Москва, Авиамоторная ул., д.6, стр.8, 2 этаж, комн. 6

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«ГрадОлимп»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ГрадОлимп» (ОГРН 1137746339720, комната 21, помещение X, дом 4, улица Борисовка, г. Мытищи, Московская область, 141021), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «ГрадОлимп» по состоянию на «31» декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к

аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или

ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

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

аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»



Т.Е. Плутенко

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «АудитСтрой»,
ОГРН 5077746822346,
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр.8, 2 этаж, комн. 6,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
ОРНЗ 11206007673

«26» марта 2019 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|----|------|
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "ГрадОлимп" | по ОКПО | Коды | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 0710001 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД | 31 | 12 | 2018 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 13238789 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 7703788074 | | |
| Местонахождение (адрес) | 643,141021,Московская обл.,Мытищи г.,ул. Борисовка,4, пом. X, комн. 21,,,,дом,, | | 71.12.2 | | |
| | | | 12300 | 16 | |
| | | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 14 127 | 16 578 | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 13 668 | 13 668 | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 110 | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 27 905 | 30 246 | - |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 30 | 30 | 31 |
| | в том числе: | | | | |
| | Материалы | 12101 | - | - | - |
| | Товары | 12102 | 30 | 30 | 31 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 7 654 | 5 290 | 80 |
| | в том числе: | | | | |
| | НДС по ТМЦ и ОС | 12201 | 7 654 | 5 290 | 80 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 245 831 | 126 801 | 125 617 |
| | в том числе: | | | | |
| | Покупатели и заказчики | 12301 | - | - | - |
| | Авансы выданные | 12302 | 196 244 | 82 264 | 61 799 |
| | Авансы по инвестиционным договорам | 12303 | - | - | - |
| | Переплата по налогам и сборам | 12304 | 8 | 34 | 9 |
| | Прочие дебиторы | 12305 | 6 297 | 1 221 | 19 966 |
| | Непредъявленная к оплате выручка застройщика | 12306 | 43 282 | 43 282 | 43 282 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 789 158 | 146 417 | 4 069 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 7 096 514 | 3 009 710 | 3 617 403 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расходы на создание объекта строительства | 12601 | 6 095 560 | 2 692 179 | 3 549 435 |
| | НДС по капитальному строительству | 12602 | 847 681 | 315 665 | 67 968 |
| | Расходы на продажу | 12603 | 153 273 | 1 867 | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 8 139 187 | 3 288 248 | 3 747 200 |
| | БАЛАНС | 1600 | 8 167 092 | 3 318 494 | 3 747 200 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 250 | 250 | 250 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (43 383) | (53 654) | 1 045 |
| | Итого по разделу III | 1300 | (43 133) | (53 404) | 1 295 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | - | - | 97 368 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 1 573 275 | 2 930 694 | 3 621 133 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты по договорам долевого участия в строительстве | 14501 | 773 275 | 2 430 693 | 621 133 |
| | Инвестиции в строительство | 14502 | 800 000 | 500 000 | - |
| | Прочая кредиторская задолженность | 14503 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 1 573 275 | 2 930 694 | 3 718 501 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | - | - |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 6 636 933 | 441 205 | 27 403 |
| | в том числе: | | | | |
| | Поставщики и подрядчики | 15201 | 10 093 | 75 823 | 16 740 |
| | Задолженность перед Заказчиком по договорам о выполнении функций Заказчика строительства по принятым затратам на строительство | 15202 | 989 149 | 350 452 | 5 095 |
| | Задолженность перед государственными внебюджетными фондами | 15203 | 12 | 5 | 5 |
| | Задолженность по налогам и сборам | 15204 | 2 663 | 54 | 54 |
| | Прочая кредиторская задолженность | 15205 | 28 635 | 14 871 | 5 346 |
| | Задолженность перед персоналом по оплате труда | 15206 | 18 | - | 13 |
| | Расчеты по договорам долевого участия в строительстве | 15207 | 5 606 363 | - | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 17 | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 6 636 950 | 441 205 | 27 403 |
| | БАЛАНС | 1700 | 8 167 092 | 3 318 494 | 3 747 200 |

Руководитель  Антипов Антон Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----|------|
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "ГрадОлимп" | Форма по ОКУД | Коды | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | Дата (число, месяц, год) | 0710002 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКПО | 31 | 12 | 2018 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | ИНН | 13238789 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКВЭД | 7703788074 | | |
| | | по ОКОПФ / ОКФС | 71.12.2 | | |
| | | по ОКЕИ | 12300 | 16 | |
| | | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2018 г. | За Январь - Декабрь 2017 г. |
|-----------|----------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 1 | 1 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | - | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 1 | 1 |
| | Коммерческие расходы | 2220 | - | (62 334) |
| | Управленческие расходы | | (3 365) | (5 985) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (3 364) | (68 318) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 15 894 | 5 124 |
| | Проценты к уплате | 2330 | - | (4 142) |
| | Прочие доходы | 2340 | 577 | 352 |
| | Прочие расходы | 2350 | (268) | (1 383) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 12 839 | (68 367) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | (2 568) | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | - | (6) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | - | 13 668 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 10 271 | (54 699) |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2018 г. | За Январь - Декабрь 2017 г. |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 10 271 | (54 699) |
| | СПРАВОЧНО | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель



Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.**

| | | |
|------------|----|------|
| Коды | | |
| 0710003 | | |
| 31 | 12 | 2018 |
| 13238789 | | |
| 7703788074 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ГрадОлимп"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|------------------------------------------------------------------------|------|------------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|
| Величина капитала на 31 декабря 2016 г. | 3100 | 250 | - | - | - | 1 045 | 1 295 |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| | 3216 | - | - | - | - | - | - |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|-------------------------------------------------------------|------|------------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------|----------|
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | | | | | | | |
| переоценка имущества | 3221 | X | X | X | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3224 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3225 | - | - | - | X | - | - |
| дивиденды | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3227 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение резервного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | - |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2017 г. | 3200 | 250 | - | - | - | (53 654) | X |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 10 271 | 10 271 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | | | | | | | |
| переоценка имущества | 3311 | X | X | X | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3312 | X | X | - | X | - | 10 271 |
| дополнительный выпуск акций | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3314 | - | - | - | X | X | - |
| реорганизация юридического лица | 3315 | - | - | - | X | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | | | | | | | |
| переоценка имущества | 3321 | X | X | X | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3322 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3323 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| дивиденды | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение резервного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | - |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2018 г. | 3300 | 250 | - | - | - | (43 383) | X |
| | | | | | | | (43 133) |

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

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | Изменения капитала за 2017 г. | | На 31 декабря 2017 г. |
|---------------------------------------------------------|------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | |
| Капитал - всего | | | | | |
| до корректировок | 3400 | 1 295 | (54 699) | - | (53 404) |
| корректировка в связи с: изменением учетной политики | 3410 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | 1 295 | (54 699) | - | (53 404) |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | 1 045 | (54 699) | - | (53 654) |
| корректировка в связи с: изменением учетной политики | 3411 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | 1 045 | (54 699) | - | (53 654) |
| до корректировок | 3402 | - | - | - | - |
| корректировка в связи с: изменением учетной политики | 3412 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3422 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3502 | - | - | - | - |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | (43 133) | (53 404) | 1 296 |



Руководитель Антон Викторович
(подпись) *МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

25 марта 2019 г.

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

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

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

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2018 |
| 13238789 | | |
| 7703788074 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2018 г. | За Январь - Декабрь 2017 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 4 767 018 | 4 330 565 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | - | 476 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | 1 | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера | 4114 | - | - |
| поступления инвестиционных взносов | 4115 | 4 751 061 | 1 824 965 |
| поступления по договорам о совместной деятельности | 4116 | - | - |
| Возврат излишне оплаченного целевого финансирования по договорам на выполнение функций технического заказчика | 4117 | - | 2 500 000 |
| Проценты по договору банковского счета | 4118 | 15 894 | 5 124 |
| прочие поступления | 4119 | 62 | - |
| Платежи - всего | 4120 | (4 124 276) | (4 104 817) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (436 207) | (167 371) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (473) | (16) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | (18 110) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | (228) |
| на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера | 4125 | (3 115 631) | (1 373 589) |
| инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера | 4126 | - | - |
| | 4127 | - | - |
| Возврат инвестиционных взносов | 4128 | (502 117) | (2 511 054) |
| прочие платежи | 4129 | (69 848) | (34 449) |
| в том числе: | | | |
| НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчикам, платежей в бюджет или возмещение из него | 41293 | (66 092) | (26 992) |
| на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам | 41294 | (402) | - |
| прочие платежи | 41295 | (3 354) | (7 457) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | 642 742 | 225 748 |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | - | - |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | - |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | - | - |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | - | - |

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|---|
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| | 4215 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | - | - |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | - |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | - | - |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества | 4225 | - | - |
| | 4226 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | - | - |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2018 г. | За Январь - Декабрь 2017 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | - | 350 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | - | 350 |
| 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 | - | - |
| | 4316 | - | - |
| прочие поступления | 4319 | - | - |
| Платежи - всего | 4320 | - | (83 750) |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | - | - |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) | 4322 | - | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | - | (83 750) |
| в связи с покупкой простых векселей третьих лиц | 4324 | - | - |
| | 4325 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | - | (83 400) |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 642 742 | 142 348 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 146 417 | 4 069 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 789 159 | 146 417 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель



Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«ГрадОлимп»

ИНН 7703788074 КПП 502901001

Адрес: 141021, Московская область, г. Мытищи ул. Борисовка, помещение X, комната 21

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ГрадОлимп» за 2018 год

1. Общие сведения о деятельности фирмы

- 1.1. *Полное фирменное наименование:*
Общество с ограниченной ответственностью «ГрадОлимп»
- 1.2. *Сокращённое наименование:*
ООО «ГрадОлимп»
- 1.3. *Место нахождения Общества:*
В 2018 г. произошло изменение адреса нахождения Общества, о чем «Об» Сентября 2018 г. внесена запись о внесении изменений в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) за № 2185029439637.
Юридический адрес: 141021, Московская область, г. Мытищи ул. Борисовка, помещение X, комната 21
Почтовый адрес: 141021, Московская область, г. Мытищи ул. Борисовка, помещение X, комната 21
- Предыдущий адрес местонахождения Общества:
Юридический адрес: 111024, Россия, Москва, ул. Авиамоторная, д.19, помещение 7, офис 5
Почтовый адрес: 111024, Россия, Москва, ул. Авиамоторная, д.19, помещение 7, офис 5
- 1.4. *Сведения о регистрации:*
Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) 15.04.2013 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137746339720.
Свидетельство Серии 77 № 015379216 о государственной регистрации Общества выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
- 1.5. *Сведения об учете в налоговом органе:*
Общество поставлено на учет в ИФНС по г. Мытищи Московской области 06.09.2018. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7703788074
Код причины постановки на учет (КПП) 502901001
До 06.09.2018 общество находилось на учете в ИФНС №22 по г. Москве, было поставлено на учет в ИФНС № 22 по г. Москве 01.07.2014. Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет Серии 77 №017536099.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7703788074
Код причины постановки на учет (КПП) 772201001
06.09.2018 Общество снято с учета в ИФНС №22 по г. Москве на основании сведений об изменении места нахождения юридического лица, уведомление №473736617 от 07.09.2018
- 1.6. *Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:*
На основании Решения №1/18 от 14.03.2018 г. На должность Генерального директора Общества избран Антипов Антон Викторович
- 1.7. *Сведения о главном бухгалтере:*
– Должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена, ведение бухгалтерского учета осуществляет Обслуживающая организация - АО «Первая Ипотечная Компания –Регион» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № ГО-01/01-17 от «01» Января 2017 г.
- 1.8. *Филиалов и представительств нет.*
- 1.9. *Основной вид деятельности:*

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

1.10. *Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.*

1.11. *Отчетность организации составлена в тыс. руб.*

1.12. *Аудитор компании: ООО «АудитСтрой»*

Место нахождения: 111116, Москва, ул.Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комн.6

Тел.: .(495) 690-57-30

2. Акционерный капитал

Уставный капитал общества: ООО «ГрадОлимп» составляет 250 000, 00руб. (Двести пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) и складывается из номинальной стоимости долей участников.

Единственным участником Общества являлось ООО «Застройщики Подмосковья», которое прекратило деятельность путем реорганизации в форма присоединения к АО «Первая Ипотечная Компания-Регион», о чем свидетельствует запись в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) от 15.12.2017 г.

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

3. Учетная политика

Учетная политика предприятия по налоговому и бухгалтерскому учету была утверждена приказом N 1-УП от «30» декабря 2017 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):

Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

сумма выручки может быть определена;

имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, 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»

2.12 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.

К денежным эквивалентам относятся:

депозиты до востребования и со сроком погашения до 3-х месяцев;

банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;

прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договоры займа, заключенные на срок до 3-х месяцев, либо срок возврата по которым на основании условий договора наступает менее чем через 3 месяца после отчетной даты.

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

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

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;

оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

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».

10.3 Учет поступления и использования инвестируемых средств (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в ИДП ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

10.5 Расходы по инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

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 аналитика «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 аналитика «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), Участникам долевого строительства.

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

- по объектам строительства, где Общество 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 Обществом с учетом выполнения следующих критериев:

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

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

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

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

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров кадастрового инженера, кадастрового паспорта;

- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

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

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые 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 Общества 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;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтов;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- 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 корпусов на строительной площадке Общество несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также 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 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи» или на счете 36 аналитика «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 аналитика «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 аналитика «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 передаче Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Принятые Обществом у Заказчика работы отражаются на счете 36 аналитика «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.10.6. настоящей Политики.

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36 аналитика «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и поручочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных. сетей, вознаграждение генподрядчика);
- 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, затраты на временные здания и сооружения);
- 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 приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08 аналитика «Приобретение земельных участков».

После регистрации права собственности стоимость земельного участка на дату свидетельства списывается на счет 36 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом, а также учитывается на забалансовом счете до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

10.6 Расчет стоимости объектов ИДП

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных 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, отдельно стоящих паркингов.

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 нет необходимой накопленной суммы фактических расходов, 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, микрорайонным, очередным и общедомовым расходам и расходам на создание объекта ИДП (корпус) изложен в п.9.11. настоящей Политики.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету 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) Обществом корпуса.

Расходы на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартamentов в жилой площади и апартamentов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые расходы Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые расходы Общества по встроенному объекту СКБ и 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 распределяемых расходов по бюджету проекта 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.9.13. настоящей Политики.

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Далее накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, гаражи, кладовки, мото-места, апартamentы.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения и апартamentы.

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 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на соответствующие субсчета счета 36 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости».

10.7 Расчет стоимости объектов недвижимости

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам

недвижимости» по видам объектов недвижимости для жилых помещений и нежилых помещений, 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.

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 Обществу, 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.9.12. настоящей Политики.

При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37 аналитика «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано». По объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации, фактические расходы списываются на счет 37 аналитика «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации».

Фактическая стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, списывается со счета 37 аналитика «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации» на счет 36 аналитика «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в следующем порядке:

- сумма расходов на создание жилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37 аналитика «Объекты недвижимости жилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36 аналитика «Обременения в виде доли города в квартирах»;
- сумма расходов на создание нежилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37 аналитика «Объекты недвижимости нежилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36 аналитика «Обременения в виде доли города в нежилых помещениях»;
- сумма расходов на создание гаражей, отраженная на счете 37 «Объекты недвижимости - гаражи, подлежащие передаче Администрации», списывается на счет 36 аналитика «Обременения в виде доли города в гаражах».

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках комплексной застройки, аналитический учет на счете 36 аналитика «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» ведется в разрезе площадки.

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках точечной застройки (строительства одного корпуса), аналитический учет на счете 36 аналитика «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» ведется в разрезе данного корпуса. Сумма НДС с расходов на строительство объектов недвижимости, переданных Администрации, отражается по счету 19 аналитика «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19 аналитика «Суммы НДС по гаражам», 19 аналитика "НДС по кладовым помещениям", 19 аналитика "НДС по мото-местам", 19 аналитика "НДС по апартаментам" на уровне объекта ИДП - Площадка.

Фактические расходы на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженные на счете 36 аналитика «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 Общества 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 Общества;
- общая сумма фактических расходов на создание нежилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение нежилых объектов недвижимости Общества;
- сумма фактических расходов на создание гаражей (машино-мест) и кладовок передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости гаражей (машино-мест) и Общества.

Расчет фактической стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации (доля города в натуральном выражении), не производится, если площадь передаваемых Администрации

объектов недвижимости в сдаваемом объекте ИДП (корпус), отличается менее чем на 50% от площади объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в соответствии с условиями инвестиционного контракта. В этом случае, строительная стоимость объекта ИДП, учтенная по счету 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости, распределяется Организацией только между объектами недвижимости, принадлежащими Застройщику.

После произведенного распределения расходов Общество 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 Общества по объектам недвижимости с соответствующих субсчетов счета 36 аналитика «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» списываются непосредственно на каждый объект недвижимости, учтенный на соответствующих субсчетах к счету 37 аналитика «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 аналитика «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43 аналитика «Объекты недвижимости для продажи» на более раннюю из дат:

- дата получения Обществом 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.

10.8 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 аналитика «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37 аналитика «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на субсчета 19 аналитика «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 аналитика «Суммы НДС по гаражам», 19 аналитика «НДС по кладовым помещениям» и 19 аналитика «НДС по мотоместам», 19 аналитика «НДС по апартаментам» соответственно;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 43 аналитика «Объекты недвижимости для продажи», относятся также на счет 43 аналитика «Объекты недвижимости для продажи». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 43 аналитика «Объекты недвижимости для продажи». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на субсчета 19 аналитика «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 аналитика «Суммы НДС по гаражам», 19 аналитика «НДС по кладовым помещениям» и 19 аналитика «НДС по мотоместам», 19 аналитика «НДС по апартаментам» 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 аналитика «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости, а так же НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91 аналитика «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам,

кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на субсчета 19 аналитика «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 аналитика «Суммы НДС по гаражам», 19 аналитика "НДС по кладовым помещениям" и 19 аналитика "НДС по мотоместам", 19 аналитика «НДС по апартаментам», соответственно, для дальнейшего принятия к вычету.

10.9 Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало 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 Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства, по которому в договоре долевого участия (ДДУ) было выделено вознаграждение Застройщика, сумма вознаграждения учитываемая на сч. 62 аналитика «Авансы полученные краткосрочные от покупателей и заказчиков за работы, услуги по ИДП» переносится на счет 76 аналитика «Расчеты с дольщиками». Далее фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37 аналитика «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 76 аналитика «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам», 76 аналитика «Расчеты с дольщиками».

Непредъявленная к оплате начисленная выручка от оказания услуг Застройщика со сч. 46.02 списывается на счет 91.02 как «Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости» в пропорции переданной за период общей площади Объектов по договорам ДДУ к общей площади по всем заключенным договорам ДДУ в рамках ИДП.

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

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01 аналитика «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01 аналитика «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02 аналитика «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02 аналитика «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

10.10 НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19 аналитика «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 аналитика «Суммы распределяемого НДС» 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 аналитика «Суммы распределяемого НДС» на соответствующие субсчета 19 аналитика «Суммы НДС по жилым помещениям», 19 аналитика «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 аналитика «Суммы НДС по гаражам», 19 аналитика "НДС по кладовым помещениям" и 19 аналитика "НДС по мотоместам", 19 аналитика «НДС по апартаментам».

НДС с суммы расходов, напрямую относимых на объекты ИДП и учитываемым на счете 36 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», при поступлении расходов относится на субсчета 19 «Суммы НДС по жилым помещениям», 19 аналитика «Суммы НДС по нежилым помещениям» 19 аналитика «Суммы НДС по гаражам» 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 аналитика «Суммы НДС по жилым помещениям» на счет 37 аналитика «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». Оценочные значения

8.1. Введение

ПБУ_1/2008 4_ Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении оценочных значений Общества.

8.2. Нормативная база

ПБУ_21/2008 1_ Учет оценочных значений Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» ПБУ_21/2008.

8.3. Классификация

ПБУ_21/2008 2_ Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в Обществе, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

ПБУ_21/2008 3_ Оценочным значением является:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости МПЗ;
- другие оценочные резервы;
- сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов;
- оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др.

Изменение способа оценки активов и обязательств не является изменением оценочного значения.

Если какое-то изменение в данных бухгалтерского учета не поддается однозначной классификации в качестве изменения Учетной политики или изменения оценочного значения, то для целей бухгалтерской отчетности оно признается изменением оценочного значения.

ПБУ_21/2008 3_ Общество признает следующие виды резервов:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

8.4. Принятие к учету

ПБУ_21/2008 4_ Изменение оценочного значения, за исключением изменения, указанного в п.5 ПБУ_21/2008, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Общества (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 периодов.

ПС_94н_ Операции по начислению, использованию, восстановлению оценочных резервов отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

8.5. Резерв по сомнительным долгам

ПБУ_1/2008 6, П_34н 70_ Резерв по сомнительным долгам создается Обществом, исходя из требования осмотрительности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты

П_34н 70_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 (залогом, поручительством, банковской гарантией).

НК 266 2_Безнадежной задолженностью (нереальной для взыскания) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством РФ обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

ОБ_Резерв создается по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, авансам выданным, прочей дебиторской задолженности. Аналитический учет ведется по каждому сомнительному долгу.

П_34н 70_Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

ОБ_Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной (в т.ч. по выданным авансам и по возврату беспроцентного займа) и необходимости создания резерва осуществляется на конец каждого отчетного периода (квартал).

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности непогашения задолженности;
- отсутствие гарантий, предусмотренных договором;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности и т.п.

ПБУ_1/2008 6_По сомнительной задолженности, в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности вне зависимости от установленного договором срока ее погашения.

Примерами таких свидетельств являются:

- оспаривание всей или части суммы со стороны должника;
- информация о том, что у дебитора финансовые затруднения (ликвидация, банкротство).

Резерв по безнадежной задолженности создается в размере 100 % независимо от сроков ее возникновения в тот момент, когда стало известно о том, что задолженность безнадежна.

Если до момента формирования отчетности появляется достоверная информация о том, что сомнительная задолженность будет погашена, резерв по такой задолженности не создается вне зависимости от срока, прошедшего с момента неисполнения должником своих обязательств.

Формирование резерва по сомнительным долгам отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

При списании неустраиваемых долгов, ранее признанных Обществом сомнительными, записи производятся по дебету счета 63 в корреспонденции с соответствующими счетами учетов расчетов с покупателями или разными дебиторами и кредиторами.

П_34н 77, ПС_94н_Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается Обществом на забалансовом счете «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в течение 5 (пяти) лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

При погашении контрагентом дебиторской задолженности перед Обществом, резерв восстанавливается в сумме оплаты с учетом коэффициента или процента, который применялся при создании резерва.

П_34н 70_Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого резерва должна быть скорректирована на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода. Разница относится на финансовый результат Общества, в состав прочих доходов или расходов.

8.6. Резерв под снижение стоимости МПЗ

ПБУ_5/01 25, ПБУ_1/2008 6 Исходя из требования осмотрительности для отражения достоверной оценки запасов в бухгалтерской отчетности по МПЗ, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, создается резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Резерв под снижение стоимости МПЗ создается при снижении стоимости материалов, полуфабрикатов, товаров, готовой продукции.

МУ_119н 20 Резерв создается по каждой единице МПЗ.

В бухгалтерском учете расходы на создание резервов под снижение стоимости МПЗ отражаются в составе прочих расходов Общества.

ПБУ_5/01 25 Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по:

- неликвидным МПЗ;
- невостребованным МПЗ;
- МПЗ, текущая рыночная стоимость продажи которых снизилась.

ПБУ_5/01 25, МУ_119н 20, 125_К неликвидным МПЗ относятся запасы, не пригодные для использования по прямому назначению из-за наличия технических дефектов, повреждений, морального или физического устаревания, потери потребительских свойств и не подлежащие ремонту. К неликвидным МПЗ относятся также товары и готовая продукция, текущая рыночная стоимость которых на отчетную дату ниже их балансовой стоимости.

К невостребованным МПЗ относятся кондиционные запасы, которые Общество не использует и не предполагает использовать в ходе своей обычной хозяйственной деятельности. Запасы относятся к этой категории, если их использование не производится в течение длительного периода времени (более 12 месяцев), либо они не заявлены к использованию в текущем финансовом году или на следующий финансовый год.

Не считаются невостребованными объекты запасов, включенные в стратегический/аварийный/резервный запас, предназначенные для производственных нужд.

Неликвидные МПЗ выявляются по результатам инвентаризации имущества. Наличие товаров и готовой продукции, текущая рыночная стоимость которых ниже балансовой стоимости, определяется ежеквартально на основании аналитических процедур.

Оценка наличия невостребованных МПЗ производится по состоянию на последнее число каждого квартала.

Для анализа запасов с целью определения невостребованных объектов выявляются МПЗ, не используемые в обычной деятельности Общества в течение 12 месяцев, предшествующих отчетной дате.

Перевод МПЗ в категорию невостребованных осуществляется на основе прогноза структурных подразделений – инициаторов закупки данных МПЗ и/или инвентаризационной Комиссии Общества об использовании запасов в обычной деятельности Общества. Если выявленные запасы не планируется использовать в обычной деятельности Общества, они переводятся в категорию невостребованных.

В категорию невостребованных также могут быть переведены запасы, которые в течение 12 месяцев, предшествующих отчетной дате, использовались в производственных целях Общества, но по оценке структурного подразделения – инициатора закупки данные запасы не планируется использовать в обычной деятельности в дальнейшем.

По МПЗ, текущая рыночная стоимость продажи которых снизилась или ниже их себестоимости, резерв создается в конце года за счет финансовых результатов организации по каждой единице материально-производственных запасов.

Организации Застройщики могут создавать резерв при снижении стоимости объектов недвижимости (например, гаражи).

В аналитическом учете неликвидные и невостребованные запасы отражаются обособленно.

При оценке МПЗ принимаются во внимание намерения Общества в отношении объектов запасов:

по МПЗ, предполагаемым в дальнейшем для реализации, текущая рыночная стоимость определяется исходя из возможной цены реализации за минусом расходов на продажу;

МПЗ, не предполагаемые в дальнейшем для реализации и использования в обычной деятельности, оцениваются по нулевой стоимости.

ПБУ_5/01 25 Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

МУ_119н 20 Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится Обществом на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Общество 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 (заклучения) 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 Общество вело свою деятельность;
- назначение МПЗ.

Оценка текущей рыночной стоимости МПЗ и ее оформление осуществляется в установленном в Обществе порядке в соответствии с п.2.10. настоящей Политики.

ОБ Порог существенности изменения стоимости МПЗ, при котором Общество формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет 5 % от балансовой стоимости МПЗ.

МУ_119н 20, ПБУ_10/99 11 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».

ПБУ_21/2008 4 В случае выбытия МПЗ, по которым ранее был сформирован резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв подлежит восстановлению в корреспонденции по дебету счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Сумма восстановленного резерва относится на прочие доходы Общества.

ПБУ_1/2008 7 Корректировка резерва под снижение стоимости материальных ценностей осуществляется:

по результатам инвентаризации имущества не реже чем один раз на конец отчетного года – в отношении сумм резерва по неликвидным МПЗ;

ежеквартально на основании оценки невостребованных МПЗ – в отношении сумм резерва по невостребованным МПЗ.

ПБУ_21/2008 4 Если по результатам инвентаризации и (или) оценки неликвидных и невостребованных МПЗ рыночная стоимость таких МПЗ оказалась ниже их последней оценки, производится доначисление резерва.

МУ_119н 20 Если по результатам инвентаризации и (или) оценки неликвидных и невостребованных МПЗ текущая рыночная стоимость таких МПЗ оказалась выше их последней оценки, производится восстановление резерва частично или в полном объеме. При этом резерв восстанавливается в полном объеме, если текущая рыночная стоимость больше или равна фактической себестоимости этих МПЗ.

8.7. Резерв под обесценение финансовых вложений.

ПБУ_19/02 37 Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

ПБУ_1/2008 7 Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5 % от балансовой стоимости финансовых вложений.

ПБУ_19/02 38 В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений (признаков обесценения), Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

ОБ Общество 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.

ПБУ_19/02 38_Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

ПБУ_19/02 39_Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется дальнейшее снижение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его увеличения и уменьшения финансового результата Общества (в составе прочих расходов).

Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется повышение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его уменьшения и увеличения финансового результата Общества (в составе прочих доходов).

Для определения расчетной стоимости акций с целью расчета величины резерва под их обесценение используются показатели бухгалтерского баланса эмитента, составленного на дату не ранее 30 сентября отчетного года. Расчетная стоимость долговых ценных бумаг (вселей, облигаций), а также займов, предоставленных другим организациям, определяется путем экспертной оценки предполагаемых будущих потоков денежных средств (с учетом денежных потоков по процентам к получению) либо с использованием других методов, обеспечивающих ее достоверную оценку.

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

на основании отчета независимого оценщика о стоимости финансовых вложений в отчетном периоде и/или текущем периоде до даты составления бухгалтерской отчетности организации. В данном случае, расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;

по стоимости чистых активов организаций, в которые Организацией осуществлены финансовые вложения;

на основании расчета будущих денежных потоков Организации и прогнозов ее будущей деятельности;

иными способами, в случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений вышеуказанными способами.

8.8. Раскрытие в отчетности

ПБУ_21/2008 6_В бухгалтерской отчетности Общества подлежит раскрытию, как минимум, информация по оценочным значениям, указанная в п.6 ПБУ_21/2008.

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

4.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

ООО «ГрадОлимп» является Застройщиком Жилого комплекса по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово». В 2018 году, учетной политикой Общества не предусмотрено начисления дохода, классифицированного как «Непредъявленная к оплате начисленная выручка от оказания услуг Застройщика» с использованием счета 46 в бухгалтерском учете.

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах

| Выручка, в т.ч.: | Тыс.руб. | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Показатель за 2018 год | Показатель за 2017 год |
| | 1 | 1 |
| Выручка от реализации прочих работ, услуг (сдача в субаренду части земельных участков для строительства сетей Мособлгаз МО ГУП) | 1 | 1 |
| Непредъявленная к оплате начисленная выручка от оказания услуг Застройщика | - | - |

В 2018 г. были понесены расходы, на оформление договоров долевого участия, а также расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости, сумма начисленной амортизации офиса продаж на строительной площадке, его оборудование и прочие расходы, связанные офисом продаж на строительной площадке, которые отражены на счете 44 «Иждержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП».

В соответствии с п.12.8 Учетной политики, если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 «Иждержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объектам недвижимости. На 31.12.2018 году реализация объектов недвижимости не производилась, счет 44 «Иждержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» списан не был, остаток по счету 44 «Иждержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

Согласно п.4.4 учетной политики на 2017 г. нижеуказанные расходы отнесены к коммерческим расходам и отражены в строке 2210 Отчета о финансовых результатах.

Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах

Тыс.руб.

| Коммерческие расходы, в т.ч.: | Показатель за 2018 год | Показатель за 2017 год |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | - |
| Агентское вознаграждение ПАО «Группа компаний ПИК» по агентскому договору N ГрадОлимп/ГК – 16 от 14.11.2016 266 – 1114 – 02/16 | - | (54 994) |
| Транспортные услуги по доставке на объект строительства потенциальных покупателей ООО «АВТО-ЭКСПРЕСС», Договор N М1 266 – 0204 – 01/16 от 04.02.2016 | - | (2 805) |
| Расходы на рекламу | - | (2 528) |
| Расходы на оборудование и содержание офиса продаж на строительной площадке, в том числе: | - | (2 007) |
| - приобретение МПЗ для оборудования офиса продаж | - | (1 705) |
| - амортизация офиса продаж | - | (248) |
| -налог на имущество | (54) | (54) |

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

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

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

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

Тыс.руб.

| Управленческие расходы, в т.ч.: | Показатель за 2018 год | Показатель за 2017 год |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | (3 365) |
| Аренда помещений, земельных участков | (2 601) | (5 538) |
| Аудиторские и бухгалтерские услуги | (203) | (288) |
| Заработная плата и страховые взносы | (520) | - |
| Прочие расходы | (41) | (159) |

| Прочие доходы и расходы | Показатель за 2018 год | Показатель за 2017 год |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 2320 Проценты к получению | 15 894 | 5 124 |
| Проценты на остаток по счету | 15 894 | 5 124 |
| 2330 Проценты к уплате | | (4 412) |
| ООО «Мортон-PCO» | - | (4 412) |
| 2340 Прочие доходы, из них: | 577 | 352 |
| Списание кредиторской задолженности | 577 | 352 |
| 2350 Прочие расходы, из них: | (268) | (1 383) |
| Судебные издержки | - | (963) |
| Услуги банка | - | (420) |
| Штрафы, пени и санкции, перечисляемые в бюджет, не принимаемые в НУ | (268) | - |

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль в сумме 12 839 тыс. руб., налог на прибыль 2 568 тыс. руб., чистая прибыль Общества составила 10 271 тыс. руб., что привело к увеличению чистых активов общества с (53 404) тыс. руб. до (43 133) тыс. руб., которые, однако, остаются отрицательными.

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

Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе по Федеральному Закону от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства.

В 4 квартале 2018 года получены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, которые будут переданы участникам долевого строительства в сроки, предусмотренные договорами участия в долевом строительстве многоквартирного дома, и, соответственно, будет определен финансовый результат:

| ОИДП реализуемые :Обществом | № разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | Дата разрешения | Срок передачи объекта долевого строительства |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 36 | RU50-11-12684-2018 | 29.12.2018 | 30.06.2019 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 37 | RU50-11-12696-2018 | 29.12.2018 | 30.06.2019 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 38 | RU50-11-12689-2018 | 29.12.2018 | 30.06.2019 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 39 | RU50-11-12535-2018 | 21.12.2018 | 30.06.2019 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 40 | RU50-11-12534-2018 | 21.12.2018 | 30.06.2019 |

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

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

4.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

1. Нематериальные активы

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

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

2. Основные средства

| | <i>Тыс.руб.</i> | | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2018 | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
| Основные средства (строка 1150) | 14 127 | 16 578 | - |
| Оборудованный офис продаж на строительной площадке «Ильинское – Усово» | 14 127 | 16 578 | - |

В 4 квартале 2017 года введен в эксплуатацию офис продаж «Ильинское - Усово», расположенный на строительной площадке, функционирует по настоящее время, способ начисления амортизации - линейный.

3. Отложенные налоговые активы

| | <i>Тыс.руб.</i> | | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2018 | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
| Отложенные налоговые активы (строка 1180) | 13 668 | 13 668 | - |
| Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности | 13 668 | 13 668 | - |

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль в сумме 12 839 тыс. руб.
Налог на прибыль (2 568) тыс. руб., чистая прибыль 10 271 тыс. руб.

4. Финансовые вложения

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

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

В 2018 году финансовые вложения к учету не принимались, финансовых вложений у Общества нет.

Оборотные активы

1. Запасы

| | <i>Тыс.руб.</i> | | |
|----------------------|-----------------|---------------|---------------|
| Запасы (строка 1210) | На 31.12.2018 | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
| | 30 | 30 | 31 |
| Товары | 30 | 30 | 31 |

2. Дебиторская задолженность

Тыс.руб.

| Дебиторская задолженность (строка 1230) | На 31.12.2018 | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 245 831 | 126 801 | 125 617 |
| <i>Расчеты с покупателями и заказчиками, с учетом НДС (строка 12301)</i> | - | - | 560 |
| <i>Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС (строка 12302)</i> | 196 244 | 82 264 | 61 799 |
| МСК ЭНЕРГО АО | 149 701 | 61 767 | 61 767 |
| Водоканал ПАО | 30 900 | - | - |
| МОРТОН-ИНВЕСТ ООО | 10 069 | 10 069 | - |
| КСК СТРОЙ ООО | 3 168 | - | - |
| ИП Константинов Александр Михайлович | 1 162 | 66 | - |
| СТРОЙГЕОКАД ООО | 385 | - | - |
| НЕОМАКС ИНЖИНИРИНГ ООО | 215 | - | - |
| ИКЕА ДОМ ООО | 173 | - | - |
| КОМУС ООО | 118 | - | - |
| АудитСтрой ООО | 85 | - | - |
| ТЕХНО-ПРИНТ ООО | 78 | - | - |
| ГОЛЬФСТРИМ ОХРАННЫЕ СИСТЕМЫ АО | 50 | - | - |
| Абсолют Банк АКБ (ПАО) | - | 6 763 | - |
| РБК-911 ООО | - | 1 480 | - |
| ГСК ООО | - | 1 396 | - |
| КАСПЕР ООО | - | 289 | - |
| ТЕХНО-ПРИНТ ООО | - | 227 | - |
| ЦНС ООО | - | 96 | - |
| ИКЕА ДОМ ООО | - | 67 | - |
| Прочие дебиторы | 140 | 44 | 32 |
| <i>Переплата по налогам и сборам (строка 12304)</i> | 8 | 34 | 9 |
| НДФЛ | - | - | - |
| НДС | 8 | 8 | 9 |
| Налог на прибыль | - | 26 | - |
| Прочие налоги | - | - | - |
| <i>Прочие дебиторы (строка 12305)</i> | 6 297 | 1 221 | 19 966 |
| ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | 5 899 | - | - |
| Прочие дебиторы | 398 | 1 221 | 19 966 |
| <i>Непредъявленная к оплате выручка Застройщика</i> | 43 282 | 43 282 | 43 282 |

На 31.12.2018г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

3. Затраты на производство

Под основным понимается производство, занятое изготовлением той продукции (выполнением работ, оказанием услуг), для выпуска (выполнения) которой создана Организация. ООО «ГрадОлимп» является застройщиком объекта ИДП, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка

«Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»). Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе по Федеральному Закону от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. Таким образом в качестве затрат на производство выступают расходы на создание объекта строительства.

| Прочие оборотные активы (строка 1260) | <i>Тыс.руб.</i> | | |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | На 31.12.2018 | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
| | 7 096 514 | 3 009 710 | 3 617 403 |
| Расходы на создание объекта строительства (строка 12601) | 6 095 560 | 2 692 179 | 3 549 435 |
| НДС по капитальному строительству (строка 12602) | 847 681 | 315 665 | 67 968 |
| Расходы на продажу | 153 273 | 1 867 | - |

Заключены договоры на выполнение функций технического заказчика:

- с ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО" Договор №Д639252/18 от 30.08.2018

- с ПАО «Группа Компаний ПИК» Договор N ГрадОлимп/ГК – 16
266 – 1114 – 02/16 от 14.11.2016 года,

- с АО «ЗемПроектСтрой» Договор N 48 – 0410 – 03/14
ГО – 030/14 от 10.04.2014

на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ. Согласно условиям договора затраты, на проектирование и строительство объекта, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»), передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2018 года.

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

Расходы на продажу в сумме 153 273 тыс. руб. - расходы, на оформление договоров долевого участия, а также расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости, сумма начисленной амортизации офиса продаж на строительной площадке, его оборудование и прочие расходы, связанные офисом продаж на строительной площадке, которые отражены на счете 44 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП».

В соответствии с п.12.8 Учетной политики, если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объектам недвижимости. На 31.12.2018 году реализация объектов недвижимости не производилась, счет 44 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» списан не был, остаток по счету 44 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

Капитал

Дивиденды в 2018 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Долгосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса

Тыс. руб.

| Прочие обязательства, в том числе: | На 31.12.2018 | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 1 573 275 | 2 930 694 |
| <i>Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочные, в т. ч. по объектам:</i> | 773 275 | 2 430 694 | 621 1330 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 35 | 40 836 | - | - |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 36 | - | 270 151 | 44 002 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 37 | - | 284 686 | 49 409 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 38 | - | 676 898 | 166 689 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 39 | - | 650 837 | 187 313 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 40 | - | 548 121 | 173 720 |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 41 | 148 328 | - | - |
| Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 41 | 584 111 | - | - |
| <i>Инвестиции в строительство</i> | 800 000 | 500 000 | 3 000 000 |
| ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК", Инвестиционный договор №б/н от 29.06.2018, объект Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 16 | 800 000 | - | - |
| ПАО «Группа компаний ПИК», договор инвестирования № ИУ-03/16 от 17.10.2016, объект: Красногорский р-н, Ильинские Луга, площадка | - | 500 000 | 3 000 000 |

Краткосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

Тыс.руб.

| Кредиторская задолженность | На 31.12.2018 | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 6 636 933 | 441 205 |
| <i>Поставщики и подрядчики, с учетом НДС</i> | 10 093 | 75 823 | 16 740 |
| ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО | 8 913 | 58 398 | 3 574 |
| ПИК-Регион АО | 420 | 180 | - |
| Центр развития МОРТОН ООО | 248 | 219 | 80 |
| Вилтарис сервис ООО | 210 | 210 | - |
| ГСК ООО | 162 | - | - |
| ЦНС ООО | 88 | 394 | - |
| ПИК-Комфорт ООО | 46 | - | - |
| Прочие кредиторы | 6 | 2 | - |
| ДК ЮНОСТЬ ООО | - | 420 | - |
| МОРТОН-ИНВЕСТ ООО | - | - | 11 813 |
| АВТО-ЭКСПРЕСС ООО | - | - | 736 |
| РУСЛАНДШАФТ ООО | - | - | 537 |

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-------|
| <i>Задолженность перед Заказчиком по договорам о выполнении функций Заказчика строительства по принятым затратам на строительство</i> | 989 149 | 350 452 | 5 095 |
| ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО | 986 863 | 344 839 | - |
| ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО ООО | 2 286 | - | - |
| ЗемПроектСтрой АО | - | 5 613 | 5 095 |
| <i>Задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i> | 12 | 5 | 5 |
| <i>Задолженность по налогам и сборам</i> | 2 663 | 54 | 205 |
| НДФЛ | 5 | - | 2 |
| НДС | - | - | - |
| Налог на прибыль | 2 543 | - | 203 |
| Прочие налоги | 115 | 54 | - |
| <i>Прочая кредиторская задолженность, с учетом НДС</i> | 28 635 | 14 871 | 5 346 |
| Коронелла ООО | 18 473 | 5 899 | 4 561 |
| ЭРЕДА ООО | 10 162 | 8 779 | 785 |
| ЦНС ООО | - | 100 | - |
| ПОВС застройщиков НКО | - | 93 | - |
| <i>Задолженность перед персоналом по оплате труда</i> | 18 | - | 13 |

Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

Тыс.руб.

| Оценочные обязательства | На 31.12.2018 | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 17 | - | - |
| Резерв на оплату отпусков | 17 | - | - |

5. Операции в иностранной валюте

В 2018 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

6. Неденежные операции.

В 2018 году ООО «ГрадОлимп» не осуществлял неденежные операции.

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

Тыс.руб.

| Отложенные налоговые активы | На 31.12.2018 | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Убыток от основной деятельности | 13 668 | 13 668 | - |

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль в сумме 12 839 тыс. руб.
Налог на прибыль (2 568) тыс. руб., чистая прибыль 10 271 тыс. руб.

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

Тыс.руб.

| № п/п | Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны | Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной | Характер отношений |
|-------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | АО «Первая Ипотечная Компания-Регион» | лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества | организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо |
| 2 | ПАО «Группа Компаний ПИК» | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество | организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом |
| 3 | ООО «Центр развития «МОРТОН» | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество | организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом |
| 4 | АО «ЗемПроектСтрой» | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество | организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом |
| 5 | ООО «Эреда» | лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество | организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом |
| 6 | ООО «Коронелла» | лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество | организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом |
| 7 | ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО» | лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество | организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом |
| 8 | ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК» | 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 - «Инвесторам» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

9. Сведения об операциях со связанными сторонами

Тыс.руб.

| № п/п | Наименование связанной стороны Виды операций | Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям | | Объем операций за 2018 год | | Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям | | Условия / сроки расчетов |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| | | Расчеты в активе баланса | Расчеты в пассиве баланса | Дебетовые операции | Кредитовые операции | Расчеты в активе баланса | Расчеты в пассиве баланса | |
| 1 | АО «Первая Ипотечная Компания-Регион» (договор на оказание бухгалтерских услуг) | - | 180 | - | 240 | - | 420 | безналичные/ краткосрочная |
| 2 | ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика) | - | 336 188 | 3 233 499 | 3 860 324 | - | 963 013 | безналичные/ краткосрочная |
| 3 | ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика) | - | 8 651 | 23 184 | 38 383 | - | 23 850 | безналичные/ краткосрочная |
| 4 | ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор на привлечение покупателей) | - | 58 342 | 161 686 | 112 257 | - | 8 913 | безналичные/ краткосрочная |

| | | | | | | | | |
|----|------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|----------------------------|
| 5 | Компаний ПИК» (на право пользования товарным знаком) | - | 56 | 306 | 250 | - | - | безналичные/ краткосрочная |
| 6 | ПАО «Группа Компаний ПИК» (Договор инвестирования) | - | 500 000 | 500 000 | - | - | - | безналичные/ краткосрочная |
| 7 | ПАО «Группа Компаний ПИК» (Договор хранения документов) | - | - | 2 | 1 | 1 | - | безналичные/ краткосрочная |
| 8 | АО «ЗемПроектСтрой» (финансирование Технического Заказчика) | 835 839 | - | 15 852 | 24 683 | 827 008 | - | безналичные/ краткосрочная |
| 9 | АО «ЗемПроектСтрой» (вознаграждение Технического заказчика) | - | 5 612 | 5 660 | 48 | - | - | безналичные/ краткосрочная |
| 10 | ООО «Эреда» (договор аренды земельного участка) | - | 8 779 | 55 884 | 57 267 | - | 10 162 | безналичные/ краткосрочная |
| 11 | ООО «Коронелла» (договор аренды земельного участка) | - | 5 899 | 74 732 | 87 306 | - | 18 473 | безналичные/ краткосрочная |
| 12 | ООО «Центр развития «МОРТОН» | - | 219 | - | 29 | - | 248 | безналичные/ краткосрочная |
| 13 | ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО» (финансирование Технического Заказчика) | - | - | 1 172 801 | 835 580 | 337 221 | - | безналичные/ краткосрочная |
| 14 | ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО» (вознаграждение Технического заказчика) | - | - | 2 360 | 4 646 | - | 2 286 | безналичные/ краткосрочная |
| 15 | ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК» (Инвестиционный договор) | - | - | - | 800 000 | - | 800 000 | безналичные/ краткосрочная |

10. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2018 год:

| <i>Виды операций</i> | <i>Тыс.руб</i> <i>Краткосрочные вознаграждения</i> |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Вознаграждение управленческого персонала | 482 тыс. руб. |

11. Планы будущей деятельности

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

12. 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.

13. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2018 году в ООО «ГрадОлимп» чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

14. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2018 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. Контролируемые сделки

В 2018 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

17. Крупные сделки

В 2018 году не заключались сделки, отвечающих критериям крупных сделок.

18. Государственная помощь

В 2018 году Общество государственную помощь из бюджета не получало, фактов нецелевого использования бюджетных средств допущено не было.

19. Инвентаризация имущества и обязательств.

По состоянию на 31.12.2018 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №1-ИНВ от 18.12.2018 г.

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

20. Информация о выданных и полученных обеспечениях.

За период 2016-2018 г. Общество не выдавало и не получало никаких обеспечений, обязательств и платежей.

21. События после отчетной даты

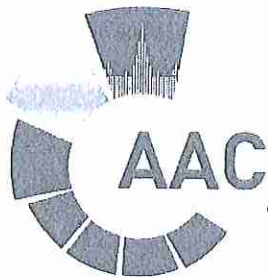
Данные о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения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

Генеральный директор ООО «ГрадОлимп»

«25» марта 2019 года



Антипов А.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

(ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813, КПП 772901001)



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

ВЫПИСКА

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

«15» января 2019 г.

№ 37-Ю/19

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО AAC) выдана по заявлению ООО "АудитСтрой"

в том, что аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой"

полное наименование аудиторской организации

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

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

(основной регистрационный номер записи)



Президент СРО AAC

(подпись)

А.Д. Шерemet

Генеральный директор
ООО "АудитСтрой"
Глутенко Т.Е.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 42 лист 9

Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»

_____ Плутенко Т.Е.

