



125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 47, стр. 3  
тел.: +7 (495) 775-22-00  
почтовый адрес: 125167, г. Москва, а/я 55  
e-mail: [info@finexpertiza.ru](mailto:info@finexpertiza.ru) | [www.finexpertiza.ru](http://www.finexpertiza.ru)

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик Нагатино-1»  
за 2018 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Участникам ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1» (до 25.02.2018 - Общество с ограниченной ответственностью «Люсиновский», далее по тексту – «Общество», ОГРН 5137746202886, 115432, г. Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 9, этаж/комн. 17/23), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года;
- отчета о финансовых результатах за 2018 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2018 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2018 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него

отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого  
выпущено аудиторское заключение,  
действует на основании доверенности № 02-01-180685  
от 01.07.2018 сроком до 30.06.2019



Е.Ю. Сапронова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,  
ОГРН 1027739127734,

125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 47, строение 3, помещение X, этаж 3, ком. 1,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),  
ОРНЗ 11603076287

«20» марта 2019 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"	по ОКПО	26267686		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7725813006		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	115432, Москва г, Андропова пр-кт, дом № 18, корпус 9, этаж 17, комната 23				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1	Нематериальные активы	1110	-	-	19
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	2 545	-	1
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	48 887	-
	в том числе:				
5301	Предоставленные займы		-	48 887	-
	Отложенные налоговые активы	1180	292	661	2 161
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 837	49 548	2 181
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	36 822	71 616	109 386
	в том числе:				
5401	Материалы	12101	-	5	70
5404	Товары отгруженные	12102	-	3 273	-
5402	Готовая продукция	12103	-	68 338	109 301
5408	Недвижимость, предназначенная для продажи (объект долевого строительства)	12104	36 822	-	-
			-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 204	5 946	8 359
5510	Дебиторская задолженность	1230	54 838	107 426	95 912
	в том числе:				
5512	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	46	46	395
5511	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	1 091	-
5516	Расчеты по налогам и сборам	12303	11 197	62 184	65 897
5513	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	36 959	43 559	28 429
	Расходы будущих периодов	12305	-	-	3
5514	Финансирование строительства недвижимости на продажу	12306	360	547	1 189

8

5515	Авансы на строительство недвижимости на продажу	12307	6 276	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	77 551	-	290 181
5305	в том числе: Предоставленные займы		77 551	-	290 181
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 722	105	1 080
	в том числе: Депозиты		8 700	-	1 000
	Прочие оборотные активы	1260	-	595	-
	Итого по разделу II	1200	179 137	185 687	504 918
	<b>БАЛАНС</b>	1600	181 974	235 235	507 099

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	200 818	200 818	200 818
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(27 015)	20 836	242 272
	Итого по разделу III	1300	173 803	221 654	443 090
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	655	3
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	655	3
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	7 895	12 927	43 456
	в том числе:				
5561	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	7 883	866	11 891
5562	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	12 061	22 636
5563	Расчеты по налогам и сборам	15203	12	-	-
5566	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	-	-	122
5567	Авансы по услугам застройщика		-	-	8 807
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	276	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	20 549
	в том числе:				
	Привлеченные средства на строительство объектов недвижимости для продажи		-	-	20 549
	Итого по разделу V	1500	8 171	12 927	64 005
	<b>БАЛАНС</b>	1700	181 974	235 235	507 099

Руководитель

По доверенности  
20.08.2018г.№ 18 /9-СЗН-1 от  
Татаринцева Г.И.

подпись (подпись) /оцифрованный (расшифровка подписи)

9 февраля 2019 г.

✍

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"</b>	по ОКПО	26267686		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7725813006		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	63 966	58 791
	Себестоимость продаж	2120	(71 719)	(45 419)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(7 753)	13 372
	Коммерческие расходы	2210	(312)	(1 232)
	Управленческие расходы	2220	(2 383)	(2 422)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(10 448)	9 718
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 993	19 276
	Проценты к уплате	2330	(2 913)	-
	Прочие доходы	2340	4 946	67
	Прочие расходы	2350	(24 889)	(2 360)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(26 311)	26 701
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(3 712)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(4 687)	(524)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	655	(651)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(369)	(1 500)
	Прочее	2460	(989)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(27 014)	20 838



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	(27 014)	20 838
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



№ 18/19-СЗН-1 от

20.08.2018г.

Татаринцева Г.И.

(расшифровка подписи)

9 февраля 2019 г.

9

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

Коды	
0710003	
31	12 2018
26267686	
7725813006	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

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	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	200 818	-	-	-	242 272	443 090
<u>За 2017 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	20 836	20 836
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	20 836	20 836
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3217	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3220	-	-	-	-	(242 272)	(242 272)
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды	3227	X	X	X	X	X	(242 272)
-----------	------	---	---	---	---	---	-----------

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245		-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	200 818	-	-	-	20 836	221 654
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
3317		-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(47 851)	(47 851)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(27 015)	(27 015)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(20 836)	(20 836)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
3345		-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	200 818	-	-	-	(27 015)	173 803

**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	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>До корректировок</b>					
корректировка в связи с:	3402	-	-	-	-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	173 803	221 654	443 090



Руководитель  (подпись)

9 февраля 2019 г.

14

## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	19
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	2 545	-	1
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	48 887	-
Отложенные налоговые активы	1180	292	661	2 161
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	36 822	71 616	109 386
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 204	5 946	8 359
Дебиторская задолженность*	1230	54 838	107 426	95 912
Финансовые вложения краткосрочные	1240	77 551	-	290 181
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 722	105	1 080
Прочие оборотные активы	1260	-	595	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>181 974</b>	<b>235 235</b>	<b>507 099</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	655	3
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	7 895	12 927	43 456
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	276	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	20 549
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>8 171</b>	<b>13 582</b>	<b>64 009</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>173 803</b>	<b>221 654</b>	<b>443 090</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

15

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710004		
		по ОКПО	31	12	2018
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b>		26267686		
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"</b>	ИНН	7725813006		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	111 417	18 774
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	53 424	17 434
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
НДС в составе поступлений и платежей	4114	5 418	-
проценты по депозитам	4115	2 575	-
прочие поступления	4119	50 000	1 340
Платежи - всего	4120	(62 239)	(21 013)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(26 397)	(15 110)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС в составе поступлений и платежей	4125	-	-
Арендная плата за землю	4126	(33 721)	(5 476)
Финансирование строительства недвижимости	4127	-	(279)
прочие платежи	4129	(2 121)	(148)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	49 178	(2 239)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	21 939	14 065
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	65
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	13 000	11 822
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	8 939	2 178
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(62 500)	(12 800)
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	(62 500)	(12 800)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-



	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(40 561)	1 265

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	8 617	(974)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	105	1 080
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	8 722	106
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Доверенность по доверенности № 18-19-СЗН-1 от 20.08.2018г.

Татаринцева Г.И.

(расшифровка подписи)

9 февраля 2019 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Поступило		Переоценка		накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2018г. за 2017г.	560 560	(560) (541)	- -	- (19)	- -	- -	- -	560 560	560 560	(560) (560)
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101 5111	за 2018г. за 2017г.	560 560	(560) (541)	- -	- (19)	- -	- -	- -	560 560	560 560	(560) (560)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	5120	5121	-	-	-
Всего					
в том числе:					

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5130	2	2	-
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	2	2	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-

**1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2018г.	-	-	-	-	
	5170	за 2017г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2018г.	-	-	-	-	
	5171	за 2017г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2018г.	-	-	-	-	
	5190	за 2017г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2018г.	-	-	-	-	
	5191	за 2017г.	-	-	-	-	



*(подпись)*

Руководитель

Татаринцева Г.И.  
(расшифровка подписи)

9 февраля 2019 г.

*(подпись)*

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018г.	237	(237)	2 924	-	(379)	-	-	3 161	(616)
	5210	за 2017г.	237	(236)	-	-	(1)	-	-	237	(237)
в том числе: Здания	5201	за 2018г.	-	-	2 924	-	(379)	-	-	2 924	(379)
	5211	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5202	за 2018г.	237	(237)	-	-	-	-	-	237	(237)
	5212	за 2017г.	237	(236)	-	-	(1)	-	-	237	(237)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018г.	-	2 924	-	(2 924)	-
	5250	за 2017г.	-	-	-	-	-
в том числе: Трансформаторная подстанция Автозаводская, д.23, строение 184	5241	за 2018г.	-	2 924	-	2 924	-
	5251	за 2017г.	-	-	-	-	-

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2017г.	
		за 2018г.	за 2017г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	374 831	434	271 702
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

9 февраля 2019 г.

*Handwritten mark*



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2018г.	48 887	-	62 500	(111 387)	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2017г.	-	-	44 087	4 800	-	-	-	-	48 887	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5302	за 2018г.	48 887	-	62 500	(111 387)	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2017г.	-	-	44 087	4 800	-	-	-	-	48 887	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018г.	-	-	77 551	-	-	-	-	-	77 551	-
	5315	за 2017г.	290 181	-	8 000	(298 181)	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5306	за 2018г.	-	-	77 551	-	-	-	-	-	77 551	-
	5316	за 2017г.	290 181	-	8 000	(298 181)	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2018г.	48 887	-	140 051	(111 387)	-	-	-	-	77 551	-
	5310	за 2017г.	290 181	-	52 087	(293 381)	-	-	-	-	48 887	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
Татаринова Г.И. (расшифровка подписи)

9 февраля 2019 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2018г.	71 616	-	49 492	(84 285)	-	-	-	-	36 822	-
	5420	за 2017г.	109 386	-	24 657	(62 427)	-	-	X	X	71 616	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018г.	5	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2017г.	70	-	16	(81)	-	-	-	-	5	-
Готовая продукция	5402	за 2018г.	68 338	-	-	(68 338)	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2017г.	109 301	-	47	(41 009)	-	-	-	-	68 338	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018г.	3 273	-	12 433	(15 705)	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017г.	-	-	15 695	(12 422)	-	-	-	-	3 273	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018г.	-	-	162	(162)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2017г.	16	-	7 667	(7 683)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018г.	-	-	75	(75)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2017г.	-	-	1 232	(1 232)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость, предназначенная для продажи (объект долевого строительства)	5408	за 2018г.	-	-	36 822	-	-	-	-	-	36 822	-
	5428	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

28

**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)  
Татаринцева Г.И.  
(расшифровка подписи)

9 февраля 2019 г.

*28*

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2018г.	107 428	-	13 289	-	(65 857)	-	-	-	-	-	-	-	-	54 838	-
	5530	за 2017г.	95 912	-	17 900	-	(6 385)	-	-	-	-	-	-	-	-	107 427	-
Авансы выданные	5511	за 2018г.	1 090	-	-	-	(1 091)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2017г.	-	-	1 091	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 090	-
Прочая	5512	за 2018г.	46	-	-	-	(349)	-	-	-	-	-	-	-	-	46	-
	5532	за 2017г.	395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46	-
Финансирование строительства недвижимости на продажу	5513	за 2018г.	43 559	-	6 993	-	(13 593)	-	-	-	-	-	-	-	-	36 959	-
	5533	за 2017г.	28 432	-	16 809	-	(1 682)	-	-	-	-	-	-	-	-	43 559	-
Авансы на строительство	5514	за 2018г.	548	-	-	-	(186)	-	-	-	-	-	-	-	-	361	-
	5534	за 2017г.	1 189	-	-	-	(641)	-	-	-	-	-	-	-	-	548	-
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2018г.	-	-	6 276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 276	-
	5535	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5516	за 2018г.	62 184	-	-	-	(50 987)	-	-	-	-	-	-	-	-	11 196	-
	5536	за 2017г.	65 887	-	-	-	(3 713)	-	-	-	-	-	-	-	-	62 184	-
	5500	за 2018г.	107 426	-	13 269	-	(65 857)	-	-	-	-	-	-	-	-	54 838	-
	5520	за 2017г.	95 912	-	17 900	-	(6 385)	-	-	-	-	-	-	-	-	107 427	-

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		Балансовая стоимость
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:								
кредиты	5552 5572	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5553 5573	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	5554 5574	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5555 5575	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2018г. за 2017г.	12 927 64 005	7 713 4 493	(12 745) (55 569)	(2)	7 895 12 927	
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2018г. за 2017г.	866 11 891	7 698 256	(681) (11 278)	- (2)	7 883 866	
авансы полученные	5562 5582	за 2018г. за 2017г.	12 061 22 635	- 4 237	(12 061) (14 812)	- (3)	- 12 061	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2018г. за 2017г.	- -	15 -	- -	- -	12 -	
кредиты	5564 5584	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	
займы	5565 5585	за 2018г. за 2017г.	- -	- -	- -	- -	- -	
прочая	5566 5586	за 2018г. за 2017г.	- 122	- -	(122)	- -	- -	
авансы по услугам застройщика	5567 5587	за 2018г. за 2017г.	- 8 807	- -	(8 807)	- -	- -	
Привлеченные средства на строительство объектов недвижимости для продажи	5568 5588	за 2018г. за 2017г.	- 20 549	- -	- (20 549)	- -	- -	
Итого	5550 5570	за 2018г. за 2017г.	12 927 64 005	7 713 4 493	(12 745) (55 569)	(2) (2)	7 895 12 927	

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

9 февраля 2019 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Материальные затраты	5610	5	16
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	54	20
Прочие затраты	5650	2 562	11 348
Итого по элементам	5660	2 621	11 384
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(47)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	71 793	37 737
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	74 414	49 074

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Поверенный по  
Доверенности  
№ 18 /9-СЗН-1 от  
20.08.2018г.

Татаринцева Г.И.  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

9 февраля 2019 г.



**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	1 933	(1 656)	-	276
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 (расшифровка подписи)

9 февраля 2019 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	-	35 771	35 771
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Татаринцева Г.И.  
 (расшифровка подписи)

9 февраля 2019 г.

84

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2018г.		за 2017г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2018г.	5910	-	-	-	-
за 2017г.	5920	-	-	-	-
за 2018г.	5911	-	-	-	-
за 2017г.	5921	-	-	-	-



Поверенный по  
доверенности  
№ 18 /9-СЗН-1 от  
20.08.2018г.  
Татаринцева Г.И.  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

9 февраля 2019 г.

35

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Нагатино-1»**  
**за 2018 год**

Москва

## Оглавление

1. Общие сведения .....	4
1.1. Сведения об образовании юридического лица .....	4
1.2. Уставный капитал .....	4
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами .....	5
3. Состав исполнительного и контрольных органов .....	8
4. Непрерывность деятельности .....	8
5. Бухгалтерская отчетность .....	8
6. Учетная политика .....	10
6.1. Изменения в учетной политике по бухгалтерскому учету .....	10
6.2. Активы и обязательства в иностранных валютах .....	11
6.3. Основные средства .....	11
6.4. Нематериальные активы .....	11
6.5. Материально-производственные запасы .....	12
6.6. Незавершенное строительство (формирование себестоимости объектов строительства) .....	12
6.7. Финансовые вложения .....	13
6.8. Доходы и расходы будущих периодов .....	13
6.9. Задолженность покупателей и заказчиков .....	14
6.10. Уставный, добавочный и резервный капиталы .....	14
6.11. Учет оценочных резервов .....	14
6.12. Учет оценочных обязательств .....	15
6.13. Займы и кредиты .....	15
6.14. Налоги и налогообложение, страховые взносы .....	16
6.15. Признание расходов .....	17
6.16. Признание доходов .....	17
6.17. Инвентаризация активов и обязательств .....	18
7. Информация о рисках .....	18
8. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств .....	19
8.1. Комментарии к Бухгалтерскому балансу .....	19
8.2. Комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах .....	27
8.3. Имущество и величина обеспечений, отраженных на забалансовых счетах .....	29
8.4. Расходы по налогу на прибыль .....	30
8.5. Комментарии к Отчету о движении денежных средств .....	31
9. Информация по отчетным сегментам .....	34
10. Оценочные обязательства, условные факты хозяйственной деятельности .....	34
11. События после отчетной даты .....	34

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

---

12. Государственная помощь .....	35
----------------------------------	----

## 1. Общие сведения

Правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1".**

ИНН/КПП: 7725813214/772501001

Адрес места нахождения: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9;этаж 17,комн.23

Почтовый адрес: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9; этаж 17,комн.23

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 7;

Телефон: +7 (499) 683 03 03;

Основной вид деятельности: строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Среднегодовая численность работающих за 2017 год составляет 0 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2018год составляет 0 человек.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Аудитор ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1": ООО «ФинЭкспертиза».

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

### 1.1. Сведения об образовании юридического лица

ООО «Люсиновский» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 16 декабря 2013 года, основной государственный регистрационный номер 5137746199784, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 015521246 .

25 мая 2018г. ООО «Люсиновский» переименовано в ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"

Правовое положение ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1", порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

### 1.2. Уставный капитал

Уставный капитал ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"

(далее – Общество) составляет 200 817 680 (Двести миллионов восемьсот семнадцать тысяч шестьсот восемьдесят ) рублей.

Уставный капитал ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"оплачен полностью.

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"

является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД2 41.20), в том числе:

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

- проектирование, строительство, ремонт, реставрация и эксплуатация зданий и помещений, используемых под жилые дома, гостиницы, банковские учреждения, представительства фирм, производственные, торговые, культурные, спортивные, выставочные центры, бизнес центры и для других целей;
- проведение строительно-монтажных, ремонтных, отделочных, реставрационных, эксплуатационных работ всех видов и типов строений, сооружений, объектов и зданий;
- выполнение функций заказчика и генерального подрядчика.

Кроме того, ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1" осуществляет деятельность по следующим направлениям:

- организация и проведение операций по купле-продаже, мене, аренде жилых и нежилых помещений и земельных участков (в том числе с аукционов и на конкурсной основе);
  - управление недвижимым имуществом.
2. ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1" ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

На момент подписания бухгалтерской отчетности за 2018 год ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1" стоит на учете в ИФНС № 25 по г. Москве по месту регистрации..

**Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.**

24 марта 2016г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию комплекса апартаментов с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. 3-й Люсиновский пер., 1. стр.1 №77-1300000-007209-2016.

В 2017г.-2018 гг. осуществлялась продажа нереализованных в процессе строительства по договорам долевого участия машиномест, оформленных в собственность после завершения строительства на Застройщика-ООО «Люсиновский» и учитываемых на балансовом счете 43 «Готовая продукция».

В 2018 году осуществлялась реализация объектов недвижимости по договорам купли-продажи.

27 декабря 2018г. получено разрешение на строительство №77-126000-018-042-2018 на застройку земельных участков по адресу г.Москва, ул.Автозаводская,23 стр.184, район «Даниловский» (количество квартир-152). В настоящее время ведутся проектно-изыскательские работы, заключено доп. соглашение к Договору аренды земельного участка под строительство вышеуказанного объекта № М-05-051729 от 26.12.2017 от 05.10.2018г.

**2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.**

**Информация о владельцах Общества.**

По состоянию на 31 декабря 2018 г. основным бенефициарным владельцем долей/акций Общества является Владимир Петрович Евтушенков.

Информация о бенефициаре Общества имеется в публичном доступе, на сайтах Интерфакс и АО «АФК» Система»:

- <http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=4772&type=6>
- <http://www.sistema.ru/investors-shareholders/information-disclosure/lists-of-affiliates/>

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	200 817 680,00	100%
в том числе:		
Акционерное общество «Лидер Инвест»	200 817 680,00	100%



ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»  
 Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

(ИНН 7705619586, КПП 770801001, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9)

**Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются Обществом.**

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Акционерное общество «Лидер Инвест» (ИНН 7705619586, КПП 770801001, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9)	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Акционерное общество «Лидер Инвест» (ИНН 7705619586, КПП 770801001, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9)	юридическое лицо, которое в Обществе имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	Общество контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом

Под характером отношений, указанным в таблице, подразумевается, что у Общества имеется право распоряжаться (прямо или косвенно) более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

**Операции с "Общество контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом по группе дочерние общества"**

**1. Стоимостные показатели по незавершенным операциям, тысяч рублей:**

№ п/п	Виды операций	На начало отчетного периода		На конец отчетного периода	
		Сальдо в активе баланса	Сальдо в пассиве баланса	Сальдо в активе баланса	Сальдо в пассиве баланса
<b>1.1. Условия / сроки расчетов: безналичные/краткосрочные</b>					
1	предоставление имущества в аренду				
2	аренда имущества	-	1	-	0
3	продажа основных средств и других активов				
4	приобретение основных средств и других активов	-		-	-
5	продажа товаров, работ, услуг				
6	приобретение товаров, работ, услуг				
7	операции по предоставлению займов, кредитов	-		77 551	

ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»  
 Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

8	операции по получению займов, кредитов				
9	операции по реализации векселей, долговых ценных бумаг				
10	операции по приобретению векселей, долговых ценных бумаг				
11	задолженность по передаче в виде вклада в уставные (складочные) капиталы				
12	операции по договорам агентским, комиссии, поручения		109		-
13	расчеты по полученному финансированию строительства				
14	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами по инвестиционным проектам				
15	другие операции				
<b>1. 2. Условия / сроки расчетов: безналичные/долгосрочные</b>					
1	продажа товаров, работ, услуг				
2	приобретение товаров, работ, услуг				
3	операции по предоставлению займов, кредитов	48 887			
4	операции по получению займов, кредитов				
5	другие операции				

**2. Объем операций в абсолютном выражении, тысяч рублей:**

№ п/п	Виды операций	за 2018 год		за 2017 год	
		Дебетовый оборот	Кредитовый оборот	Дебетовый оборот	Кредитовый оборот
1	предоставление имущества в аренду				
2	аренда имущества	232	218	250	250
3	продажа основных средств и других активов				
4	приобретение основных средств и других активов	-		-	
5	продажа товаров, работ, услуг	56 720	56 720		
6	приобретение товаров, работ, услуг	2400	2400	2 400	2 400
7	операции по предоставлению займов, кредитов	62 500	33 836	12 800	254 094
8	операции по получению займов, кредитов				
9	операции по реализации векселей, долговых ценных бумаг				
10	операции по приобретению векселей, долговых ценных бумаг				
11	операции по передаче в виде вклада в уставные (складочные) капиталы				

42

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

12	операции по договорам агентским, комиссии, поручения	152	44	377	485
13	расчеты по полученному финансированию строительства				
14	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами по инвестиционно-девелоперским проектам				
15	другие операции				

Дебиторская и кредиторская задолженность ни одной из связанных сторон по оценке исполнительного органа Общества не является сомнительной.

### **3. Состав исполнительного и контрольных органов.**

3. Органами управления ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1" являются:

- Общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган

4. В соответствии со ст. 30 Устава ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1"

высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания участников, определены в ст. 9, п. 30.2 Устава Общества.

5. Функции Единоличного исполнительного органа в соответствии с п. 31.3.2 Устава Общества переданы Управляющей организации – АО «Лидер Инвест» (договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1" №03-13-ЕИО от 16.12.2013)

### **4. Непрерывность деятельности**

*Применимость допущения способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно*

Чистая прибыль Общества составила в 2017 году 20 834 тыс. руб. и убыток в 2018г. составил 27 014 тыс. руб. соответственно.

Уверенность в способности ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1" продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием у руководства ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1" конкретных планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности. Вместе с тем руководство Общества не планирует прекращение деятельности в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Обществом осуществляется деятельность, направленная на реализацию планов по строительству нового жилого комплекса по адресу : г.Москва, западная часть Нагатинской поймы, ул.Автозаводская, вл.23, стр.184, район «Даниловский» в соответствии с полученным Разрешением на строительство от 27.12.2018г. №77-126000-018042-2018.

Как следствие, руководство считает возможным применить допущение способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно при составлении настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **5. Бухгалтерская отчетность.**

Бухгалтерская отчетность ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1" составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а также приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения учредителям (акционерам) Общества, публикуется и представляется вместе с аудиторским заключением.

Общество представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в орган государственной статистики по месту государственной регистрации Общества, в налоговый орган по месту своего нахождения, а также всем заинтересованным пользователям.

С целью формирования полного представления о финансовом положении Общества в годовой бухгалтерской отчетности раскрываются показатели и даются пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которые подтверждены Обществом.

Квартальная отчетность является промежуточной и составляется нарастающим итогом с начала года. Промежуточная отчетность состоит из бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей. Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет 5%.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Общество использует следующий порядок признания задолженности по инвестиционной деятельности:

- если Общество выполняет функции Застройщика или Застройщика/Инвестора, то задолженность по вложениям в инвестиционные проекты переводится в краткосрочную с плановой даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта минус 270 дней. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной. Если в соответствии с условиями договора Обществу ежемесячно передают затраты по строительству, то такая задолженность признается краткосрочной;
- если Общество выполняет функции Инвестора или Соинвестора, то задолженность по вложениям в инвестиционные проекты переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;
- задолженность по расчетам с контрагентами в соответствии с инвестиционными договорами переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;
- задолженность по расчетам с контрагентами в соответствии с договорами долевого участия переводится в краткосрочную с даты передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства минус 365 дней. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;
- задолженность по расчетам с покупателями объектов недвижимости переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной.
- задолженность по полученному финансированию Общество переводит в краткосрочную с плановой даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта минус 270 дней. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках одного договора, за исключением платежей (гарантийные удержания, обеспечительные платежи и т.п.), подлежащих резервированию и погашению в особом порядке, предусмотренном договором, отражается свернуто.

Оценочные резервы отражаются в бухгалтерском балансе путем уменьшения соответствующих статей актива баланса.

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы», «Внеоборотные активы» в соответствии с условиями признания соответствующих активов.

Информация об оценочных обязательствах отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Долгосрочные обязательства», «Краткосрочные обязательства».

При составлении бухгалтерской финансовой отчетности в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

В отчете о финансовых результатах доходы от уступки права требования, реализации ценных бумаг, и курсовых разниц отражаются за вычетом расходов.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль в Отчете о финансовых результатах на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

При расчете величины постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств применяется пооперационный метод учета временных и постоянных разниц. Допускается применение сальдового метода учета временных и постоянных разниц.

Формат представления числовых показателей в бухгалтерской отчетности – тысячи рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3. Управление производственным предприятием, редакция 3.0».

## **6. Учетная политика**

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГАТИНО-1" (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 30.12.2016г. № 16/04-Л-од, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции общества с ограниченной ответственностью «Мишина» (далее – Общество).

### **6.1. Изменения в учетной политике по бухгалтерскому учету**

Обществом принято решение о внесении изменений в Учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2018г. Приказом №Основные изменения касаются следующих объектов учета:

<b>№ п/п</b>	<b>Раздел учетной политики (УП)</b>	<b>Правила учетной политики 2018</b>	<b>Правила учетной политики 2017</b>	<b>Комментарии</b>
1	Учет расходов на продажу	Расходы, относящиеся к конкретному строящемуся объекту недвижимости, учитываются на 48 счете	В SPV для учета расходов на продажу предусмотрен 44 счет	Унификация процесса, для удобства построения отчетов
2	Учет поступления и использования инвестируемых средств	п. 9.12.4 «Задолженность участников ДДУ, учитываемая на счете 86.33 «Целевое финансирование капитального	п. 9.12.3 «Задолженность участников ДДУ, учитываемая на счете 86.33 «Целевое финансирование капитального	Изменение внесено на основании ответа от 15.01.2018г. №77-24-30/8 на запрос в МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ, относительно возможности

45

ООО «Специализированный застройщик Пагатино-1»  
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

	строительства» отражается в бухгалтерском балансе по статье «Прочие обязательства».	строительства» отражается в бухгалтерском балансе по статье «Доходы будущих периодов»	отражения задолженности участников ДДУ по строке «Прочие обязательства» в целях расчета Норматива целевого использования средств, рассчитываемого исходя из показателей Бухгалтерского баланса
--	---	---	---

Изменения в учетной политике в части п.1 (использование сч.48 ,введенные Приказом №17/05-Л-од от 29.12.2017 г. ,отменены в связи с не применением дополнений в Учетную политику по бухгалтерскому учету и Учетную политику по налоговому учету, внесенных Приказом №17/05-Л-од от 29.12.2017 г.,Приказом №\_\_от 26.12.2018г.

### 6.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

На 31 декабря 2018 г. обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют.

### 6.3. Основные средства

В составе основных средств и доходных вложений в материальные ценности отражены объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в производстве общестроительных работ, либо для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение), за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) Общества.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Амортизация основных средств, производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1«О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- объектам внешнего благоустройства;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Переоценка основных средств и нематериальных активов не производится.

### 6.4. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007 г. № 153н.

В составе нематериальных активов учитываются объекты интеллектуальной собственности (исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности), произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин; изобретения; полезные модели; селекционные достижения; секреты производства (ноу-хау); товарные знаки и знаки обслуживания, а также деловая репутация, возникшая в связи с приобретением предприятия как имущественного комплекса (в целом или его части).

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом в течение срока их полезного использования. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Проверка нематериальных активов на предмет их обесценения в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности, не проводится.

#### **6.5. Материально-производственные запасы**

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Активы принимаемые к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, но не более 40000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением. В бухгалтерской отчетности такие активы отражаются на счете 10 «Материалы».

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по методу ФИФО.

Товары и готовая продукция учитываются по фактической себестоимости.

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, изготовленная для продажи или предназначенная для собственных нужд Общества. Под готовой продукцией также понимается конечный результат инвестиционной деятельности, готовый для продажи.

#### **6.6. Незавершенное строительство (формирование себестоимости объектов строительства)**

Капитальные затраты по строительству объекта инвестиционно-девелоперского проекта учитываются на сч. 08.33 и отражаются в графе «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса «Недвижимость, предназначенная для продажи со сроком реализации более 12 месяцев» и «Остаточная стоимость здания, переданного под снос».

Общество определяет дату расчета стоимости объекта строительства, возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии технического паспорта БТИ.

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то на дату подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 43 «Готовая продукция» в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж».

Общество определяет дату расчета стоимости объекта строительства, возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии технического паспорта БТИ.

Сформированная себестоимость объектов строительства переносится со счета 08.33 на счет 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты». В дальнейшем себестоимость объектов

недвижимости, которые подлежат реализации по договорам купли-продажи, списывается в дебет счета 43 «Готовая продукция».

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 на дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты» в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж».

#### 6.7. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

В соответствии с ПБУ 19/02 единицей бухгалтерского учета финансовых вложений для обеспечения формирования полной и достоверной информации, а также для надлежащего контроля за их наличием и движением выбрана (исходя из характера, порядка приобретения и использования финансовых вложений) однородная совокупность финансовых вложений.

Общество не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, если они произведены с намерением получать доходы по ним более одного года.

Перевод долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных финансовых вложений производится при наступлении срока до даты погашения менее 365 дней. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям осуществляется ежемесячно.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

#### 6.8. Доходы и расходы будущих периодов

Доходы, полученные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются на балансовом счете 98 «Доходы будущих периодов», в том числе доходы от реализации объектов недвижимости, право собственности на которые признано в судебном порядке, но себестоимость объекта в бухгалтерском учете на дату вступления решения суда в законную силу не сформирована. Так же к доходам будущих периодов относятся доходы от реализации (размещения) облигаций по цене выше номинальной стоимости в случае, если эффективная процентная ставка меньше или равна рыночной. При этом под эффективной процентной ставкой принимается определение, указанное в Международном стандарте финансовой отчетности (IAS 39.9): «Эффективная процентная ставка - это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового



инструмента или, где это уместно, более короткого периода, точно до чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.»

Впоследствии сумма доходов будущих периодов включается в состав доходов от обычных видов деятельности или в состав прочих доходов.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов», в том числе: расходы по страхованию, кроме страхования ответственности застройщика, платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.

Расходы по страхованию гражданской ответственности застройщика, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам учитываются на счете 76.01.9 «Платежи (взносы) по прочим видам страхования».

Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат по мере признания в учете доходов, в связи с которыми они были осуществлены, либо равномерно в течение срока действия соответствующего документа (договора, сертификата). Если получение экономических выгод в будущих периодах не предполагается или досрочно закончился предполагаемый срок действия соответствующего документа (договора, сертификата, векселя), то расходы будущих периодов списываются на счет прочих расходов.

#### **6.9. Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из условий, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается раз в квартал на основании анализа дебиторской задолженности. В 2017 году резерв по сомнительным долгам не создавался.

#### **6.10. Уставный, добавочный и резервный капиталы**

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей, принадлежащих участникам.

Согласно уставу, в Обществе создается резервный фонд в размере 5% от уставного капитала Общества, формируемый путем обязательных ежегодных отчислений до достижения установленного размера. Размер обязательных ежегодных отчислений не может быть менее 5% от чистой прибыли Общества.

По результатам деятельности Общества за 2017 г. получена прибыль, резервный фонд будет отражен в бухгалтерском учете на дату утверждения его суммы общим собранием участников по итогам года.

На основании Решение №01-18 от 18.04.2018г. в 2018 году были выплачены дивиденды за 2017 год единственному участнику Общества в сумме 20 836 тыс. руб.

Информация о дивидендах, начисленных и подлежащих уплате участникам за текущий отчетный период, раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

#### **6.11. Учет оценочных резервов.**

##### **6.11.1. Резерв по сомнительным долгам.**

Общество создает резерв по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина

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

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества, в состав прочих доходов или расходов.

#### **6.11.2. Резерв под обесценение финансовых вложений.**

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.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существование снижения стоимости финансовых вложений, Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется как разница между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5% от балансовой стоимости финансовых вложений.

#### **6.11.3. Резерв под обесценение товарно-материальных ценностей.**

В случае, если текущая рыночная стоимость принадлежащих Обществу материальных ценностей устанавливается ниже их фактической себестоимости, создается резерв под обесценение товарно-материальных ценностей.

В целях формирования достоверной отчетности при определении размера резерва применяется профессиональное суждение ответственных сотрудников об обесценении товарно-материальных ценностей с приложением подтверждающих документов.

### **6.12. Учет оценочных обязательств.**

#### **6.12.1. Оценочное обязательство на оплату отпусков.**

Обществом заключен Договор №03-13-ЕИО от 16.12.2013 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа АО «Лидер-Инвест». В связи с вышеуказанным штат работников в Обществе отсутствует, оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков работникам и оценочные обязательства на выплату страховых взносов не создавались.

### **6.13. Займы и кредиты**

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 365 дней.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора превышает 365 дней.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 365 дней, долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

В расходы Общества по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам;
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств.

Проценты за пользование заемными средствами признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Проценты по целевым кредитам и займам, направленным на строительство

(создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), в случае, если в договорах долевого участия, соинвестирования, указано, что Общество, исполняющее функции застройщика, не имеет право расходовать денежные средства, полученные от дольщиков, на уплату процентов по целевым кредитам и займам, проценты по кредитам и займам по соответствующим объектам недвижимости не включаются в их первоначальную стоимость.

Если согласно условиям заключенного договора, заемные средства были предоставлены займодавцем для целевого использования на приобретение (создание) инвестиционного актива, то возникшие расходы включаются в стоимость инвестиционного актива.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов одновременно.

#### **6.14. Налоги и налогообложение, страховые взносы**

##### **6.14.1. Расчеты по налогу на прибыль**

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

В целях отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на прибыль, сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, предприятие ведет обособленный учет возникающих разниц.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

Созданные Обществом резерв по сомнительным долгам, резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей являются временными разницами и приводят к образованию отложенного налога на прибыль.

Созданный Обществом резерв под обесценение финансовых вложений является временной разницей и приводит к образованию отложенного налога на прибыль за исключением резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы, если в результате анализа всех обстоятельств и условий более вероятно, что объект финансовых вложений, по которому создан резерв, приобретен на неограниченный срок и не планируется его выбытие.

Также являются временными разницами и приводят к образованию отложенного налога на прибыль следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство на оплату отпусков;
- оценочное обязательство на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание;
- оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- прочие оценочные обязательства.

При расчете величины постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств применяется пооперационный метод учета временных и постоянных разниц. Допускается применение сальдового метода учета временных и постоянных разниц.

##### **6.14.2. Расчеты по налогу на добавленную стоимость**

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

#### **6.14.3. Расходы на пенсионное обеспечение**

Социальные отчисления осуществляются путем уплаты взносов во внебюджетные фонды. Взносы относятся на текущие расходы по мере начисления.

Резерв по расходам на пенсионное обеспечение в 2017 году не создавался.

#### **6.15. Признание расходов**

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Учет всех расходов, связанных с получением доходов по основным видам деятельности, ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Коммерческие расходы», 20 «Основное производство». Расходы, сформированные на счете 20, списываются в дебет счета 90.2 «Себестоимость продаж».

Расходы, сформированные на счетах 26, 44 напрямую относятся в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли, в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» и дебет счета 90.07 «Расходы на продажу» соответственно.

Фактическая себестоимость объектов недвижимости по договорам инвестирования (соинвестирования) на дату подписания Акта исполнения обязательств, передаточного акта о передаче объекта долевого строительства списывается со счета 43 «Готовая продукция» в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж».

#### **6.16. Признание доходов**

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика признаются на основании заключенных договоров долевого участия с дольщиками – физическими и юридическими лицами. Стоимостное выражение услуг заказчика-застройщика указывается в договорах долевого участия. Доходы от оказания услуг заказчика застройщика признаются равномерно ежемесячно в течение срока строительства объекта недвижимости, до срока передачи объекта недвижимости дольщику, указанному в договоре долевого участия, увеличенному на 2 месяца.

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то финансовый результат определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

- дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору долевого участия/государственная регистрация права собственности по договору купли продажи с покупателем;
- 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.

#### **6.17. Инвентаризация активов и обязательств**

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов Общества.

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них также устанавливаются на основании приказов Общества.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

### **7. Информация о рисках**

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### **7.1. Рыночный риск:**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение курсов иностранных валют по отношению к национальной валюте, могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

#### **7.2. Инфляционный риск:**

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

#### **7.3. Кредитный риск:**

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

#### **7.4. Риск ликвидности:**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

## 8. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств

### 8.1. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

#### 8.1.1. Нематериальные активы (статья 1110 Баланса)

В 2018 году переоценки и обесценения нематериальных активов не было.

Изменение стоимости нематериальных активов:

	2017 год	2018 год
<b>Стоимость нематериальных на начало отчетного года</b>	19	-
<b>Увеличение стоимости нематериальных, всего</b>		-
в том числе за счет:		
взнос в уставный капитал объектов		
поступило новых объектов, в том числе	0	-
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
прочее		
<b>Уменьшение (выбытие) стоимости нематериальных активов, всего</b>	19	-
в том числе за счет:		
продажи основных средств		
списания основных средств		
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
начисленная амортизация за период	19	-
прочее		
<b>Итого изменение стоимости нематериальных активов</b>	19	-

Операции по НИОКР у Общества отсутствуют.

#### 8.1.2. Основные средства (статья 1150 Баланса)

В 2018 году переоценка основных средств не проводилась.

Изменение стоимости основных средств:

	2017 год	2018 год
<b>Стоимость основных средств на начало отчетного года</b>	1	1
<b>Увеличение стоимости основных средств, всего</b>	-	2924
в том числе за счет:		
взнос в уставный капитал объектов		
поступило новых объектов, в том числе	-	2924
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
прочее		
<b>Уменьшение (выбытие) стоимости основных средств, всего</b>	1	379
в том числе за счет:		
продажи основных средств		
списания основных средств		
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
начисленная амортизация за период	1	379
прочее		
<b>Итого изменение стоимости основных средств</b>	1	379

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации за 31 декабря 2018 года нет.

В течение 2018 года основных средств, полученных по договорам лизинга, ООО «СЗ Нагатино-1» не имеет. Договоры финансовой аренды (лизинга) не заключались.

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации у Общества не было.

В соответствии с пунктом 19 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н, в бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются, как долгосрочные.

**8.1.3. Капитальных вложений в течение 2018 года не было.**

В 2018 году активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

**8.1.4. Долгосрочные финансовых вложения (инвестиции в зависимые и прочие общества) (статья 1170 Баланса)**

**Займы долгосрочные**

По состоянию на 31.12.2018 долгосрочные финансовые вложения отсутствуют (переведены в состав краткосрочных в связи с окончанием срока возврата займов 31.12.2019г.) тыс. руб.

Вкладов по договорам простого товарищества Общество не имеет.

**8.1.5. Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 Баланса)**

Наименование Контрагента	Дата и номер договора	% ставка	Срок предоставления	Сумма, тыс. руб.
Лидер-Инвест АО	№ ЛЮС-ЛИ/2016/1 от 31.05.2016 г.	13,5 – до 01.11.17 11,75 – с 01.11.17	31.12.2019	73 041
Лидер-Инвест АО	№ ЛЮС-ЛИ/2016 от 15.04.2016 года	13,5 – до 01.11.17 11,75 – с 01.11.17	31.12.2019	4 510
Итого:				77 551

В 2018 году на основании Соглашения о зачете встречных однородных требований от 18.04.2018г. был произведен зачет по Договору займа № ЛЮС-ЛИ/2016 от 15.04.2016г. в счет уплаты дивидендов АО «Лидер-Инвест» на сумму 20 835,9 тыс. руб.

В 2017 году на основании Соглашения о зачете встречных однородных требований от 01.06.2017г. был произведен зачет по Договору займа № ЛЮС-ЛИ/2016/1 от 31.05.2016г. в счет уплаты дивидендов АО «Лидер-Инвест» на сумму 242 272 тыс.руб.

**8.1.6. Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса)**

Структура отложенных налоговых активов в 2018 году (строка 1180 Баланса)

Наименование ОНА	На 31.12.2017	На 31.12.2018
Оценочные обязательства и резервы		55
Доходы будущих периодов (выручка от продажи объектов недвижимости)	661	
Убыток предыдущего периода (2017 год)		
Убыток текущего периода (2018 год)		237
<b>ИТОГО:</b>	<b>661</b>	<b>292</b>

**8.1.7. Прочие внеоборотные активы**

**ООО «Специализированный застройщик Нагадино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31.12.2018 г. отсутствуют.

**8.1.8. Запасы (Строка 1210 Баланса)**

Структура сырья, материалов и других аналогичных ценностей (статья 1210 Баланса):

	На 31.12.2017	На 31.12.2018
Сырье и материалы, всего, в т.ч.		-
топливо		
тара		
инвентарь и хоз. принадлежности	5	
прочие, всего, в т.ч.		
переданные в переработку		
Затраты в незавершенном производстве, всего, в т.ч.		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации свыше 12 месяцев		36 822
Готовая продукция и товары для перепродажи	68 338	
Товары отгруженные	3 273	
<b>ИТОГО:</b>	<b>71 616</b>	<b>36 822</b>

Себестоимость готовой продукции на 31.12.2017 г. составляет 68 338 тыс. руб. и представляет собой нереализованные машиноместа, предназначена для реализации по договорам купли-продажи.

**8.1.9. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)**

Остаток по счету «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» по состоянию на 31.12.2016 образовался в связи с приобретением услуг, связанных с оказанием услуг застройщика (сч. 19.20), и приобретением товаров (работ, услуг) непосредственно относящихся к объекту строительства (сч. 19.33.1).

	На 31.12.2017	На 31.12.2018
НДС по приобретенным ценностям, всего, в т.ч.		
НДС по приобретенным ТМЦ	7	
НДС при приобретении основных средств		526
НДС по приобретенным услугам	762	202
НДС при оказании услуг застройщика	124	19
НДС при строительстве основных средств		
НДС при строительстве объектов недвижимости	5 053	457
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 946</b>	<b>1 204</b>

**8.1.10. Краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков (статья 1230 Баланса), тыс. руб.:**

	На 31.12.2017	На 31.12.2018
Покупатели и заказчики	1 091	
Финансирование строительства недвижимости на	547	360



ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»  
 Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

продажу		
Авансы по строительству недвижимости на продажу		6276
Авансы, выданные прочим поставщикам, подрядчикам	46	46
Расходы будущих периодов		-
Расчеты по налогам и сборам	62 184	11 197
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		
Расчеты с персоналом по оплате труда		
Расчеты с подотчетными лицами		
Расчеты с персоналом по прочим операциям	-	
Расчеты по отложенным налогам (НДС)	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	43 559	36 959
<b>Всего по строке 1230 Баланса:</b>	<b>107 427</b>	<b>54 838</b>

Долгосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков (статья 1230 Баланса), тыс. руб.:

	На 31.12.2017	На 31.12.2018
Покупатели и заказчики	-	-
Финансирование строительства недвижимости на продажу	-	-
Авансы по строительству недвижимости на продажу	-	-
Авансы, выданные прочим поставщикам, подрядчикам	-	-
Расчеты по налогам и сборам	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	-	-
Расчеты по отложенным налогам (НДС)	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-
Расходы будущих периодов (страхование ответственности застройщика)	-	-
<b>Всего по строке 1230 Баланса:</b>		-

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

Показатель дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, по состоянию на 31.12.2018г. составляет сумму в размере 70 457 тыс. рублей.

Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, не производилось в связи с ее отсутствием.

52

ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»  
 Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

8.1.11. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Баланса):

Наименование	Показатель на 31.12.2017 г.	Показатель на 31.12.2018 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	105	22
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-
Денежные эквиваленты	-	8700
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	-	-
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	105	8722

Согласно учетной политике Общества депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев, признаются денежными эквивалентами. Депозиты в кредитных организациях, являющихся связанными сторонами по отношению к Обществу, на срок менее 1 года, признаются денежными эквивалентами.

Наличия и движения денежных средств в иностранной валюте нет.

Заблокированных счетов нет.

8.1.12. Прочие оборотные активы (стр.1260)

Изменение величины прочих оборотных активов:

	2017 год	2018 год
<b>Прочие оборотные активы на начало отчетного года</b>	-	-
<b>Увеличение прочих оборотных активов, всего</b>	<b>595</b>	
в том числе за счет:		
взнос в уставный капитал объектов		
поступило новых объектов, в том числе		
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
прочее, в т.ч.		
вознаграждение заказчика-застройщика		
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве текущая		
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве по платежам, не внесенным в установленный договором срок		
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве по платежам, предоставленным с отсрочкой/рассрочкой платежа		
НДС, начисленный по отгрузке	595	
<b>Уменьшение (выбытие) прочих оборотных активов, всего</b>	-	
в том числе за счет:		
принятия к учету		
списания		
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
прочее, в т.ч.		
вознаграждение заказчика-застройщика (расторжение ДДУ)		
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве текущая		
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве по платежам, не внесенным в установленный договором срок		
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве по платежам, предоставленным с отсрочкой/рассрочкой платежа		
НДС по авансам и предоплатам		

58

ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»  
 Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

Итого изменение стоимости прочих оборотных активов  
 В 2018г. движений по ст. Прочие оборотные активы не было.

595

**8.1.13. Капитал и резервы.**

**Уставный капитал (статья 1310 Баланса):**

Уставный капитал ООО «СЗ Нагатино-1» составляет 200 817 680 (Двести миллионов восемьсот семнадцать тысяч шестьсот восемьдесят ) рублей.

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	200 817 680	100%
в том числе:		
Акционерное общество «Лидер Инвест» (ИНН 7705619586, КПП 770801001, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9)	200 817 680	100%

Уставный капитал ООО «СЗ Нагатино-1» оплачен полностью.

**Информация о резервном фонде и нераспределенной прибыли**

В соответствии с ст. 11.1 редакции № 3 Устава от 29.06.2017г. в Обществе создается резервный фонд в размере 5% Уставного капитала путем обязательных ежегодных отчислений не менее 5% от чистой прибыли.

В связи с получением убытка за 2018 год, размер отчислений в резервный фонд на момент подготовки и сдачи годовой бухгалтерской отчетности за 2018г определен быть не может.

В 2018 году Общество не создавало фонды потребления и накопления.

**8.1.14. Распределение прибыли**

	Сумма, тыс.руб.	
	На 31.12.2017	На 31.12.2018
<b>Капитал до распределения прибыли отчетного года</b>		
Уставный капитал	200 818	200 818
Резервный капитал		
Добавочный капитал		
Прибыль (убыток) прошлых лет	242 272	20 836
Прибыль (убыток) отчетного года	20 836	(27 015)
<b>Итого капитал до распределения прибыли:</b>	<b>463 926</b>	<b>173 803</b>
<b>Направления распределения прибыли отчетного года</b>		
Прибыль, направленная на формирование резервного фонда		
Прибыль, направленная на формирование специального фонда акционирования работников Общества (если его образование предусмотрено учредительными документами)		
Прибыль, направленная на дивиденды	(242 272)	(20 836)
<b>Итого распределения прибыли отчетного года</b>		
<b>Капитал после распределения прибыли</b>		
Уставный капитал	200 818	200 818
Резервный капитал		
Добавочный капитал		
Прибыль (убыток) прошлых лет		
Прибыль (убыток) отчетного года	20 836	(27 015)
<b>Итого капитал после распределения прибыли:</b>	<b>221 654</b>	<b>173 803</b>
<b>Уменьшение капитала после распределения прибыли отчетного года</b>		

Убыток отчетного периода составил 27 015 тыс. руб.

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

**8.1.15. Долгосрочные займы и кредиты (статья 1410 Баланса)**

По состоянию на 31.12.2018 г. долгосрочные займы и кредиты отсутствуют.

**8.1.16. Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 Баланса)**

Структура отложенных налоговых обязательств в 2018 году:

	На 31.12.2017	На 31.12.2018
Незавершенные капитальные вложения		-
Товары отгруженные	655	
<b>ИТОГО:</b>		-

**8.1.17. Прочие долгосрочные обязательства (статья 1450 Баланса)**

На 31.12.2018 г. прочие долгосрочные обязательства отсутствуют.

**8.1.18. Краткосрочные займы и кредиты (статья 1510 Баланса)**

По состоянию на 31.12.2018 г. краткосрочные займы и кредиты отсутствуют.

**8.1.19. Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса)**

Сумма кредиторской задолженности ООО «СЗ Нагатино-1 » по строке 1520 Баланса на конец 2018 года составила 4 796 тыс. руб. (на конец 2017 года -12 927 тыс. руб.).

**Краткосрочная кредиторская задолженность, тыс. руб.:**

	На 31.12.2017	На 31.12.2018
Расчеты с поставщиками, всего, в т. ч.	866	7883
расчеты с основным обществом	109	
Авансы, полученные от покупателей, всего, в т. ч.	12 061	-
Авансы по услугам застройщика		-
Задолженность перед персоналом организации		
Задолженность перед пенсионным фондом		
Задолженность фондом социального страхования по взносам НС и ПЗ		
Прочая задолженность		
Расчеты по налогу на добавленную стоимость		
Расчеты по налогу на прибыль		
Расчеты по налогу на доходы физических лиц		
Расчеты по налогу на имущество		12
Расчеты по депонированным суммам		
Расчеты с подотчетными лицами		
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		-
<b>ИТОГО:</b>	<b>12 927</b>	<b>7 895</b>

Размер краткосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на конец отчетного периода составил 7 895 тыс. руб. и по отношению к показателям на 31.12.2017г. уменьшился на 39 %.

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

ООО «СЗ Нагатино-1 » погашение обязательств по налогам и сборам путем неденежных расчетов не производило. Задолженности ООО «Люсиновский» перед участниками по выплате дивидендов на конец 2017 года нет.

В Бухгалтерском балансе Общества кредиторская задолженность, образовавшаяся в результате получения организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок этой организацией товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) отражается в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет, в соответствии с налоговым законодательством.

**8.1.20. Доходы будущих периодов (статья 1530 Баланса)**

Доходов будущих периодов (статья 1530 Баланса) на конец отчетного периода нет.

**8.1.21. Оценочные обязательства (статья 1540 Баланса).**

Обществом заключен Договор №03-13-ЕИО от 16.12.2013. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Люсиновский» В связи с вышеуказанным штат работников в Обществе отсутствует, оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков работникам и оценочные обязательства на выплату страховых взносов не создавались.

Оценочные обязательства по судебным разбирательствам расшифрованы в таблице:

Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий	Величина исковых требований, Тys.руб.	Сумма оценочного обязательства тыс. руб.
Федоренко А.В.	ООО «СЗ Нагатино-1»	Взыскано 123 200 рублей. Решение суда вступило в силу.	Взыскание неустойки за несвоевременную передачу объекта долевого строительства.	621,0	123
Федоренко А.В.	ООО «СЗ Нагатино-1»	Взыскано 153 200 рублей. Решение суда вступило в силу.	Взыскание неустойки за несвоевременную передачу объекта долевого строительства.	581,0	153
Итого					276

**8.1.22. Прочие обязательства (статья 1550 Баланса).**

Прочих обязательств (статья 1550 Баланса) на конец отчетного периода нет.

**ООО «Специализированный застройщик Пагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

**8.2. Комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах**

**8.2.1. Доходы по обычным видам деятельности**

В 2018 году выручка от реализации составила 63 966 тыс. руб., выручка текущего периода получена от реализации объектов недвижимости (машиномест)

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), тыс. руб.:

<b>Состав доходов</b>	<b>2017 год</b>	<b>2018 год</b>
- доходы от продажи объектов недвижимости	58 791	63 966
- оказание услуг Застройщика		
- прочие виды деятельности	-	-
- передача объектов недвижимости участникам долевого строительства по актам приема-передачи		-
<b>ИТОГО:</b>	<b>58 791</b>	<b>63 966</b>

**8.2.2. Расшифровка строки «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах за 2017 год и 2018 гг.:**

<b>Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, в т.ч.:</b>	<b>Показатель за 2017 год</b>	<b>Показатель за 2018 год</b>
<b>Всего, в том числе:</b>		
Себестоимость реализации объектов недвижимости	23 366	71 611
Себестоимость объектов недвижимости, переданных по актам приема-передачи	14 370	
Госпошлины	16	
Аренда земельного участка	6 715	
Интернет	15	
Коммунальные услуги	845	40
Обслуживание камер видеонаблюдения на стройплощадке		
Расходы по содержанию здания		
Услуги бронирования, регистрации		14
Амортизация НМА		
Амортизация ОС	20	54
Услуги бронирования	72	
<b>ИТОГО:</b>	<b>45 419</b>	<b>71 719</b>

**8.2.3. Расшифровка строки «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2017 год и 2018 гг.:**

<b>Состав расходов</b>	<b>2017 год</b>	<b>2018 год</b>
Амортизация	-	-
Аренда имущества	142	144
Аудиторские и оценочные услуги	61	135
расходы на содержание офиса		
услуги управления	2 034	2034

62

ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»  
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

ФОТ		
Отчисления с ФОТ		
страхование		
Услуги связи		
госпошлины	70	32
налог на имущество		28
программное обеспечение	6	12
НДС включаемый в стоимость	109	
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 422</b>	<b>2 383</b>

**8.2.4. Расшифровка строки «Коммерческие расходы»** Отчета о финансовых результатах за 2017 год и 2018 гг.:

- расходы по привлечению дольщиков, инвесторов и покупателей объектов недвижимости по конкретному проекту (стройке), арендаторов, прочих заказчиков.

Состав расходов	2017 год	2018 год
вознаграждение агента за привлечение клиентов	696	265
расходы на рекламу всего, в т. ч.:	536	47
материальные затраты		-
НДС включаемый в стоимость		-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 232</b>	<b>312</b>

**8.2.5. Расшифровка строк «Прочие доходы и расходы»** Отчета о финансовых результатах за 2018 год и 2017гг:

**Состав прочих доходов** (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), тыс. руб.:

Прочие доходы	2017 год		2018 год	
	%	сумма, тыс.руб.	%	сумма, тыс.руб.
Проценты к получению, в том числе:			58,6	6 993
- проценты по договорам банковского счета (депозита)	0,4	78		2 579
- проценты по предоставленным займам	99,3	19 198		4 414
Доходы от участия в других организациях			-	
Прочие операционные доходы, в том числе:			-	
- реализация прочего имущества и активов (за исключением амортизируемого)	0,3	65	-	
- списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности		2	-	
- в виде стоимости полученных материалов или иного имущества при выводимых из эксплуатации ОС (частичной ликвидации)			-	
- инвентаризация резерва на оплату отпусков			-	
возмещение убытков или ущерба, пени и штрафы			-	
стоимость полученного металлолома			-	
восстановление резерва по сомнительным долгам			-	
- курсовые разницы			-	

ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»  
 Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

Участие в уставных капиталах других организаций			-	
Штрафы, пени, неустойки			-	
прочие доходы (доходы прошлых периодов из-за корректировки арендных платежей за землю)			41,4	4 946
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>	<b>19 343</b>	<b>100</b>	<b>11 939</b>

**Состав прочих расходов, тыс. руб.:**

Прочие расходы	2017 год		2018 год	
	%	Сумма, тыс. руб	%	Сумма, тыс. руб
Проценты к уплате, в том числе:			10,5	2913
- проценты по займам				
- проценты по коммерческим кредитам (рассрочка)				2913
Прочие расходы, в том числе:			89,5	24 889
расходы и себестоимость, связанные с реализацией прочего имущества и активов	2,8	66		
расходы на ликвидацию (списание) выводимых из эксплуатации основных средств				
резерв по сомнительным долгам				488
курсовые разницы				
расходы на оплату услуг кредитных организаций	1,1	27		27
выплаты по договорам гражданско-правового характера				
судебные расходы				1 829
штрафы, пени, неустойки	2,5	58		
НДС , списанный на расходы				264
Расходы, связанные с благотворительной деятельностью и спонсорской помощью, осуществлением культурно-массовых мероприятий и иных мероприятий аналогичного характера				
Прочие расходы, не принимаемые в налоговом учете, в т.ч. Услуги по корректировке кад. стоимости зем. участка и услуги по изменению вида разрешенного использования зем. участка кад. №77:05:0002007:6308			76	21 174
Расходы после завершения строительства	93,6	2 210		184
Прочие расходы				923
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>	<b>2 361</b>	<b>100</b>	<b>27 802</b>

За 2017 год Общество сформировало чистую прибыль в размере 20 834 тыс. руб.  
 За 2018 год убыток составляет 27 015 тыс. руб.

**8.3. Имущество и величина обеспечений, отраженных на забалансовых счетах**

**8.3.1. Обеспечения обязательств и платежей полученные (сч. 008)**

Вид обязательства	Кем выдано обеспечение	Договор	За кого выдано обеспечение	Период	На 31.12.2017	На 31.12.2018	Комментарии
Банковская гарантия	АО «Раффайзен банк»	Банк.гарантия G769.431 от 12.05.16	ЗАО «Штрабаг»	с 12.05.2016 по 23.03.2018 г.	35 771	-	

**8.3.2. Основные средства, полученные в аренду (сч. 001)**

Информация об арендованных основных средствах(за исключением земельных участков):

64



ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»  
 Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

тыс. руб.

№ п/п	Основное средство	Контрагент	Договор	На 31.12.2017	На 31.12.2018
1	Офисное помещение по адресу: г. Москва, пр-кт Андропова, д. 18, к.9	АО «Лидер-Инвест»	ДА-ЛИ-Лю-0342-1012017 от 01.05.2017	434	434
2	Земельный участок по адресу площадью 6 175 кв.м. по адресу ул. Автозаводская, 23 стр. 84, кад. №77:05:0002007:6308	Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)	М-05-051729 от 26.12.2017		374 397
Итого:				434	374 831

**8.4. Расходы по налогу на прибыль**

**Расхождения между бухгалтерским и налоговым учетом в 2018г. объясняется:**

- постоянная разница в сумме 4 946 455 руб. (ПНА- 989 291 руб.) – отражена в доходе сумма излишне принятых расходов по аренде зем. участка за 2016 г.
- временная разница в сумме 276 400 тыс. руб. ( $ОНА = 276\ 400 * 20\ \% = 55\ 280$ ) – формирование резерва по предстоящим расходам.
- постоянная разница ПНО в сумме 21 174 359 руб. (ПНО -4 234 872) прочие услуги, не принимаемые для целей налогового учета;
- 6 578 971- себестоимость готовой продукции, не принимаемая для целей налогового учета;

**Расхождения между бухгалтерским и налоговым учетом в 2017г. объясняется:**

- временная разница ОНА в сумме 661 016,96 руб. – объясняется разницей в признании дохода в бухгалтерском и налоговом учете по договорам купли продажи недвижимости. В бухгалтерском учете доход отражается на момент регистрации перехода права собственности. В налоговом учете доход отражается по акту приема передачи или на момент регистрации перехода права собственности, что наступит ранее.
- временная разница ОНО в сумме 654 529,86 руб. – объясняется разницей в признании расходов в бухгалтерском и налоговом учете по договорам купли продажи недвижимости. В бухгалтерском учете расход ( списание себестоимости) отражается на момент регистрации перехода права собственности. В налоговом учете расход ( списание себестоимости) отражается по акту приема передачи или на момент регистрации перехода права собственности, что наступит ранее.
- постоянная разница ПНО в сумме 2 620 126 руб.:
- 2 565 126- себестоимость готовой продукции, не принимаемая для целей налогового учета;
- 55 000 – прочие услуги, не принимаемые для целей налогового учета (штраф).

**Чистая прибыль (убыток) отчетного периода**

В 2018 году показатель «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета исходя из того, что расходы по налогу на прибыль, вычитаемые из суммы прибыли до налогообложения, определяются как сумма расходов по налогу на прибыль, скорректированная на сумму временных и постоянных налоговых обязательств (активов).

**Чистые активы Общества**

**ООО «Специализированный застройщик Пагатипо-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденном приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Общество рассчитывает величину чистых активов согласно приказу Минфина России от 28.08.2014 № 84н:

	2017 год	2018 год
Внеоборотные активы, тыс. руб.	49 548	2 837
Оборотные активы, тыс. руб.	185 687	176 038
Задолженность участников по взносам в уставный капитал, тыс. руб.	0	
Долгосрочные обязательства, тыс. руб.	(654)	
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	(12928)	(5 072)
Доходы будущих периодов, тыс. руб.	0	
<b>Итого чистые активы</b>	<b>221 653</b>	<b>173 803</b>

### 8.5. Комментарии к Отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

Депозиты в кредитных организациях, являющихся связанными сторонами по отношению к Обществу, на срок менее 1 года, признаются денежными эквивалентами. В отчете о движении денежных средств перечисление денежных средств с расчетного счета на депозит, и возврат денежных средств с депозита на расчетный счет не отражается.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

- 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 Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением оплаты от соинвесторов, а также направленные Обществом на оплату по инвестиционным контрактам, в том числе на вознаграждение заказчика, показываются в отчете с НДС. Так как по операциям, связанным с реализацией по договорам соинвестирования, НДС начисляется по ставке 18/118 от финансового результата сделки (прибыли), то на момент получения денег от соинвесторов Общество не может определить финансовый результат и, соответственно, исчислить сумму налога. НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату по инвестиционным контрактам, в т. ч. инвестиционных взносов и вознаграждения заказчика, в большей части

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

включается в стоимость недвижимости. Сумма НДС, которая направляется к возмещению из бюджета – незначительна и на момент оплаты Общество также не может ее определить.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражены в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 27.11.2006 г. № 154н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 17.01.2007 г., регистрационный номер 8788), с изменениями, внесенными Приказами Министерства финансов Российской Федерации от 25.12.2007 г. № 147н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 28.01.2008 г., регистрационный номер 11007), от 25.10.2010 г. № 132н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 25.11.2010г., регистрационный номер 19048).

Существенные денежные потоки организации между ней и хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми или основными, отражены отдельно от аналогичных денежных потоков между организацией и другими лицами. Список таких организаций представлен в настоящих пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Для целей применения ПБУ 23/2011 существенным признается денежный поток, составляющий более 5 и более процентов от общей суммы строки «Поступления, всего» раздела «Денежные потоки от инвестиционных операций».

**8.5.1. Денежные средства, направленные на оплату приобретенных товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов**

Наименование показателя	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>		
Поступления - всего	18 774	111 417
в том числе:		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг, в т.ч.	17 434	53 424
<i>АО «Лидер-Инвест»</i>		48 068
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей		
от перепродажи финансовых вложений		
Авансы по услугам застройщика		
НДС в составе поступлений и платежей		5 418
прочие поступления, в т.ч.	1 340	50 000
Возврат переплаты по налогу на прибыль		50 000
Проценты по депозитам		2 575
Платежи - всего	(21 013)	(62 239)
в том числе:		
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в т.ч.	(15 110)	(26 397)
<i>АО «Лидер-Инвест»</i>	(1461)	(2 735)
процентов по долговым обязательствам		
налога на прибыль организаций		
НДС в составе поступлений и платежей		
Арендная плата за землю	(5 476)	(33 721)
Финансирование строительства недвижимости	(279)	
прочие платежи	(148)	(2 121)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	(2 239)	49 178

67

ООО «Специализированный застройщик Нагагино-1»  
 Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>		
Поступления - всего	14 065	21 939
в том числе:		
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	65	
от продажи акций других организаций (долей участия)		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), в т.ч.	11 822	13 000
<i>АО «Лидер-Инвест»</i>	11 822	13 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях, в т.ч.	2 178	8 939
<i>АО «Лидер-Инвест» ,Дог.займа №ЛЮС-ЛИ/2016 от 15.04.2016года</i>	2 178	8 939
Платежи - всего	(12 800)	(62 500)
в том числе:		
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов		
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)		
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам, в т.ч.	(12 800)	(62 500)
<i>АО «Лидер-Инвест», №ЛЮС-ЛИ/2016/1 от 31.05.2016г.</i>	(12800)	(62 500)
прочие платежи		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	1 265	(40 561)

<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>		
Поступления - всего		
в том числе:		
получение кредитов и займов		
денежных вкладов собственников (участников)		
от выпуска акций, увеличения долей участия		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.		
прочие поступления		
Платежи - всего		
в том числе:		
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников), в т.ч		
<i>АО «Лидер-Инвест»</i>		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов		

ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»  
 Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

прочие платежи		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	(974)	(8 617)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	1 080	106
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	106	8 722
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		

Остаток денежных средств 31.12.2018 г. составляет 8 722 тыс. руб.

### 9. Информация по отчетным сегментам.

Согласно учетной политике Общество не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

### 10. Оценочные обязательства, условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, отражены в таблице :

#### Судебные споры.

№ п/п	Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий	Величина исковых требований, тыс. руб.	Начислено оценочное обязательство
3.	Федоренко А.В.	ООО «СЗ Нагатино-1»	Взыскано 153 200 рублей. Решение суда вступило в силу	Взыскание неустойки за несвоевременную передачу объекта долевого строительства.	581	153
4.	Федоренко А.В.	ООО «СЗ Нагатино-1»	Взыскано 123 200 рублей. Решение суда вступило в силу.	Взыскание неустойки за несвоевременную передачу объекта долевого строительства.	621	123
	Итого					276

### 11. События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности

**ООО «Специализированный застройщик Нагатино-1»**  
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год**

---

Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

**12. Государственная помощь**

Общество в 2018 году не получало государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Поверенный  
На основании доверенности  
№ 18 /9-СЗН-1 от 20.08.2018г.



Г.И. Татаринцева

«09» февраля 2019 года

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.