

**ИНФОРМАЦИЯ, РАСКРЫВАЕМАЯ В ПОЯСНЕНИЯХ К
БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ,
ИНФОРМАЦИЯ, СОПУТСТВУЮЩАЯ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ФЛЭТ и Ко»**

за 2018 год



1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	4
1.1. Деятельность	4
1.2. Сведения об участниках (учредителях).....	4
1.3. Информация об аффилированных лицах	4
2. ОСНОВЫ СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	5
2.1. Корректировка входящих остатков бухгалтерской отчетности.....	5
3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	5
4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	10
4.1. Нематериальные активы	10
4.2. Основные средства	10
4.3. Прочие внеоборотные активы (имущественные права)	11
4.4. Долгосрочные финансовые вложения	11
4.5. Краткосрочные финансовые вложения	11
4.6. Запасы	12
4.7. Дебиторская задолженность	13
4.8. Примечание: Авансы выданные.....	13
4.9. Примечание: Расчеты с покупателями и заказчиками.....	13
4.10. Примечание: Расчеты с собственниками МЖД по оплате коммунальных услуг	14
4.11. Примечание: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14
4.12. Примечание: Расчеты с застройщиками.....	15
4.13. Примечание: Расчеты по Агентскому договору	15
4.14. Денежные средства	15
4.15. Капитал и резервы	15
4.16. Долгосрочные обязательства	15
4.17. Примечание: Долгосрочные кредиты и займы	16
4.18. Прочие долгосрочные обязательства.....	16
4.19. Краткосрочные обязательства	16
4.20. Краткосрочные кредиты.....	17
4.21. Краткосрочные займы	17
4.22. Вексельные займы	17
4.23. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	17
4.24. Прочие расчеты с разными кредиторами	17
Налогообложение	18
4.25. Налог на добавленную стоимость	18
4.26. Налог на прибыль.....	18
Постоянные разницы	18
Временные разницы	18
Налогооблагаемая прибыль и текущий налог на прибыль	18
Доходы и расходы.....	19
4.27. Выручка от продажи товаров, работ и услуг	19
4.28. Расходы по обычным видам деятельности.....	19



4.29.	Управленческие расходы	19
4.30.	Прочие доходы	19
4.31.	Прочие расходы	20
4.32.	Оценочные обязательства	20
	Прочие обязательства	20
4.33.	Информация о финансовых рисках.....	20
4.34.	Связанные стороны.....	21
4.35.	Обеспечения обязательств выданные	21
4.36.	События после отчетной даты.....	21



1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Деятельность

ООО «ФЛЭТ и Ко» (далее – Общество) ИНН 7710176315 зарегистрировано 12 февраля 1996 года за основным государственным номером 1027700058583. Общество с 23.11.2017 г. зарегистрировано по адресу: 142116, Московская область, г. Подольск, Ремонтный проезд, дом 6, здание заводоуправление литера Г, этаж 2, комната 7. До 23.11.2017 г. Общество было зарегистрировано по адресу 119330, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 6, к.1.

Основными видами деятельности Общества являются:

- Строительство жилых и нежилых зданий
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирных жилых домов
- Сдача в аренду транспортных средств и строительной техники
- Инвестирование в строительство недвижимости с целью дальнейшей продажи
- Приобретение прав по договорам участия в долевом строительстве с целью дальнейшей перепродажи

По состоянию на отчетную дату численность работников Общества составляет 506 человек.

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества (высший орган управления).

- Генеральный директор Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор Майстренко Дмитрий Евгеньевич.

1.2. Сведения об участниках (учредителях)

По состоянию на 31 декабря 2015 г. уставный капитал Общества был разделен между следующими участниками

(тыс. руб.)

Участники	Доля в УК, принадлежащая участнику	Доля УК в %	Примечание
Майстренко Д.Е.	7 200	24%	Резидент
ПЕНТИКЭР ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД, компания с ограниченной ответственностью, HE 255996.	22 800	76%	Нерезидент

В феврале 2016 года зарегистрированы изменения в распределении уставного капитала между участниками:

(тыс. руб.)

Участники	Доля в УК, принадлежащая участнику	Доля УК в %	Примечание
Майстренко Д.Е.	10 800	36%	Резидент
ПЕНТИКЭР ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД, компания с ограниченной ответственностью, HE 255996.	19 200	64%	Нерезидент

1.3. Информация об аффилированных лицах

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО аффилированного лица	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается аффилированным	Документ, подтверждающий характер отношений
1	Майстренко Д.Е.	г. Москва	Участник общества, Генеральный директор	Договор купли-продажи долей в уставном капитале Общества
2	ПЭНТИКЭР ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД, компания с ограниченной ответственностью HE 255996.	Кипр	Участник общества	Договор купли-продажи долей в уставном капитале Общества

2. ОСНОВЫ СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – отчетность) сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принятой Обществом Учетной политики на 2018 г., утвержденной Приказом от 29 декабря 2016 г. Годовая бухгалтерская отчетность составлена в тыс. рублей.

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте (в том числе подлежащих оплате в рублях), применяется курс соответствующей валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции. Денежные средства в кассе и на валютных и депозитных счетах в банках, финансовые вложения в краткосрочные ценные бумаги и средства в расчетах, включая займы выданные и полученные, в иностранной валюте отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса, составившего 57,6002 рубля и 69,4706 рубля за 1 доллар США; 68,8668 рубля и 79,0405 рубля за 1 ЕВРО по состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2018 г. соответственно.

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также при пересчете их стоимости по состоянию на отчетную дату, отражены в составе прочих доходов и расходов свернуто.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, а также задолженность по кредитам и займам, отражена как краткосрочные активы или обязательства, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение задолженности, то производится переклассификация указанной долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

2.1. Корректировка входящих остатков бухгалтерской отчетности

Данная отчетность подготовлена без корректировок входящих остатков

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы включают в себя: программное обеспечение, лицензии, в том числе права пользования программными продуктами, если срок этих прав превышает 12 месяцев.

По всем видам амортизируемых нематериальных активов применяется линейный способ начисления амортизации.

3.2. Основные средства

К основным средствам относятся активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления их за плату иным лицам во временное владение и пользование.

Активы, удовлетворяющие критериям признания их в составе основных средств, принятые к учету начиная с 01.01.2011 г., стоимостью не более 40 000 рублей (включительно) за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по нулевой стоимости.

Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения и которые фактически эксплуатируются, отражаются в качестве основных средств с момента оформления Акта приемки в эксплуатацию.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации в течение срока их по-

лезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде линейным способом.

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из установленных сроков полезного использования, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 01 января 2002 г. № 1. Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группы основных средств	Сроки полезного использования объектов принятых на баланс (число лет)	
	до 01.01.2010 г.	с 01.01.2011 г.
Здания	Более 30 лет	Более 30 лет
Сооружения	12 – 25 лет	12 – 25 лет
Машины и оборудование	3- 10 лет	3- 10 лет
Транспортная техника	3 -5 лет	3-5 лет
Прочие	2-5 лет	2-5 лет

Переоценка основных средств за период с 2011 г. по 2018 г. не проводилась.

3.3. Незавершенные капитальные вложения (долгосрочные инвестиции)

В составе незавершенных капитальных вложений учитывают затраты по незаконченному капитальному строительству объектов, создаваемых в целях их производственного использования или для управленческих нужд (не предназначенных для продажи). Незавершенное строительство оценивается по фактическим расходам, связанным с их созданием.

3.4. Прочие внеоборотные активы

Активы, по которым срок обращения (погашения) превышает 12 месяцев и не поименованные выше, отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

К ним, в частности, относятся:

- активы, ранее учтенные на счете «Расходы будущих периодов», имеющие сроки списания, превышающие 12 месяцев после отчетной даты;
- неисключительные права на интеллектуальную собственность (лицензии);
- дебиторская задолженность, срок погашения которой превышает срок 12 месяцев;
- авансы по договорам соинвестирования и имущественные права.

Авансы, перечисленные застройщикам по договорам соинвестирования, отражаются в балансе в сумме фактических затрат для инвестора.

3.5. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся инвестиции Общества в ценные бумаги других организаций в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы, а также имущественные права по договорам участия в долевом строительстве. Финансовые вложения отражаются в балансе по фактически произведенным затратам.

Единицей бухгалтерского учета имущественных прав является каждый объект прав на недвижимость. При выбытии имущественные права оцениваются методом по себестоимости каждой единицы учета.

Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат для инвестора. По долговым ценным бумагам разница между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью признается прочим доходом в течение срока их обращения равномерно по мере начисления причитающегося по ним дохода.

Расходы, связанные с приобретением финансовых вложений, в том числе ценных бумаг, не превышающие 10% от суммы сделки, включаются в состав прочих (операционных) расходов.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

К финансовым вложениям, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, относятся:

- депозитные вклады в кредитных организациях,
- акции дочерних и зависимых компаний, которые не обращаются на бирже;
- займы выданные;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Финансовые вложения, по которым рыночные цены не установлены, отражаются в балансе за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из оценки по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений за минусом обесценения.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общая сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Доходы и расходы по операциям с приобретением и уступкой имущественных прав по договорам участия в долевом строительстве отражаются в составе выручки и расходов по основным видам деятельности.

Доходы и расходы по операциям с прочими финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

3.6. Запасы

Основные и вспомогательные материалы, топливо, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, запасные части и другие материальные ресурсы принимаются к учету по их фактической себестоимости с учетом ТЗР.

Материальные ресурсы группируются по следующим видам:

- Материалы, приобретенные для строительства объектов недвижимости по договорам подряда;
- Затраты в незавершенном производстве по договорам подряда
- Товары, предназначенные для продажи, приобретенные или полученные от других юридических лиц;
- Земельные участки и объекты недвижимости, предназначенные для продажи;
- Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, при строительстве которых Общество выступает Застройщиком;
- прочие.

Материалы при их постановке на учет оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов. Оценка МПЗ при их выбытии производится следующим способом: по себестоимости первых по времени приобретения.

Транспортно-заготовительные расходы включаются в фактическую себестоимость материалов.

Товары, приобретенные для перепродажи, при их первоначальном признании, оцениваются в размере затрат на их приобретение, включая затраты, связанные с доведением этих товаров до состояния пригодного к использованию в запланированных целях.

Материалы и товары для перепродажи, рыночная стоимость которых в конце года оказалась ниже стоимости, по которой они числятся в бухгалтерском учете, в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым (долгосрочным) снижением цен (моральным устареванием, полной или частичной потерей первоначального качества) отражаются в бухгалтерском балансе по рыночной стои-

мости. На сумму разницы между первоначальной стоимостью таких запасов и их рыночной стоимостью (на величину снижения стоимости запасов) Общество создает резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в строительстве которых Общество выступает Застройщиком, отражаются в балансе по фактической себестоимости, в которую включаются капитализированные процентные расходы.

3.7. Затраты на управление и коммерческие расходы

Общехозяйственные (управленческие) расходы в полном размере списываются на финансовый результат Общества.

Коммерческие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости и уступкой прав по договорам участия в долевом строительстве, ежемесячно в полном размере списываются на финансовый результат Общества

3.8. Задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами с покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в балансе за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам. Резерв по сомнительной задолженности представляют собой консервативную оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленные резервы сомнительных долгов относятся на прочие расходы. Неиспользованная часть резерва переносится на следующий отчетный период.

Дебиторская задолженность Общества имеет следующую структуру:

- расчеты с покупателями и заказчиками за отгруженные товары (работы, услуги);
- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, в том числе авансы на подписку газет и журналов и оплату счетов страховых компаний по заключенным договорам в сумме страховой премии, распространяющиеся на будущие периоды страхования;
- расчеты по беспроцентным займам
- расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами;
- расчеты по претензиям;
- прочие.

3.9. Денежные средства

К денежным средствам относятся денежные средства в кассе, на расчетных и валютных счетах в банках, на счетах в аккредитивах, в чековых книжках, денежные средства в пути, а также денежные эквиваленты: векселя банков, приобретенные с целью платежа, депозиты до востребования, выданные займы, при условии их возврата по требованию.

3.10. Собственный капитал

В составе собственного капитала отражаются:

- уставный капитал;
- нераспределенная прибыль.

Уставом Общества создание резервных фондов за счет нераспределенной прибыли не предусмотрено.

3.11. Долгосрочные обязательства

К долгосрочным обязательствам Общества относятся:

- отложенные налоговые обязательства;
- долгосрочные обязательства по кредитам и займам, срок погашения которых превышает 12 месяцев;
- оценочные обязательства (начисленные резервы);
- обязательства, связанные со строительством объектов недвижимости;
- долгосрочные обязательства по выданным векселям.

Расчеты по налогу на прибыль по отложенным налоговым активам и отложенным налоговым обязательствам отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств. Общество применяет способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3.12. Расходы по займам и кредитам

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Под инвестиционным активом понимаются затраты Инвестора, связанные с инвестированием в строительство объекта недвижимости, создаваемого более 12 месяцев.

При привлечении Обществом заемных средств путем выдачи векселей, выпуска облигаций с процентами (дисконтом) сумма причитающихся к оплате процентов (дисконта) относилась в 2018 году на прочие расходы в течение периода погашения векселя, облигации, в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре или векселе.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.

3.13. Оценочные резервы (обязательства)

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству по состоянию на отчетную дату.

3.14. Порядок учета доходов и расходов

Доходы (выручка) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также имущественных прав отражаются в отчетности в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления).

Выручка от реализации выполнения работ, оказания услуг с длительным циклом изготовления признается по дате принятия Заказчиком выполненных работ за промежуточный отчетный период и подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ (форма КС-2 накопительная) и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

Выручка от продажи товаров, не относящихся к недвижимому имуществу, в учете отражается в момент перехода права собственности (п.12 ПБУ 9/99) на товары.

При реализации объектов недвижимости доход (выручка) признается в момент оформления акта приема-передачи недвижимости (п.13 ПБУ 9/99), т.е. до государственной регистрации сделки купли-продажи.

При уступке прав по Договорам долевого участия выручка от уступки прав отражается по дате регистрации Соглашения об уступке права требования по Договору участия в долевом строительстве в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В составе прочих доходов Общества признаются:

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств, продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

В составе прочих расходов Общества признаются:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- расходы, связанные с содержанием объектов недвижимости, предусмотренные договором купли-продажи, до передачи прав собственности покупателю;
- расходы по гарантийным обязательствам;
- прочие расходы.

В отчетности доходы и расходы от продажи валют, курсовых разниц показываются свернуто.

Общество отражает в отчетности доходы и расходы по сегментам.

Специальная оснастка, приобретенная для строительства объектов признается запасами, которые переносят свою стоимость на затраты производства в течение 36 месяцев.

4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

4.1. Нематериальные активы

В нематериальных активах учтены права на товарный знак и исключительные авторские права на интернет-сайты, разработанные по заказу Общества. Права на Товарный знак отнесены к группе нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования. Исключительные права на интернет-сайты отнесены к группе материальных активов со сроком полезного использования 25 месяцев

(тыс.руб.)

Виды нематериальных активов	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Товарный знак	-	-	-
Интернет-сайты	-	446	1113

4.2. Основные средства

Основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости, т.е. по фактическим затратам их приобретения, сооружения и изготовления за вычетом суммы начисленной амортизации. При этом первоначальная стоимость основных средств составляет на 31.12.2018 года 574 085 тыс. руб., а остаточная 167 662 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Виды активов	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Первоначальная стоимость основных средств	521 734	518 573	574 085
Амортизация основных средств накопленная	(374 030)	(341 307)	(406 423)
Остаточная стоимость основных средств (стр. 11501)	147 704	177 266	167 662
Приобретение основных средств (стр. 11503)			
Строительство основных средств, не введенных в эксплуатацию (стр. 11502)	62 807	28 412	22 250
Всего основные средства (стр. 1150)	210 511	205 678	189 912
в том числе:			
Основные средства, используемые для эксплуатации многоквартирных жилых домов	429	889	2 785

Показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса включает основные средства с ограниченным правом собственности (основные средства, находящиеся в залоге по условиям кредитных договоров). Остаточная стоимость основных средств переданных в залог составляет на 31.12.2018 года 129 305 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Оценка залогового имущества	на 31.12.2018
Залоговая стоимость зданий	243 549
Балансовая стоимость на отчетную дату	94 195
Залоговая стоимость имущества	63 572
Балансовая стоимость имущества	35 110

Общество осуществляет контроль над активами, полученными по договорам лизинга и включенными в состав основных средств, стоимость которых составляет 29 644 тыс. руб.

На основании договоров аренды на 31.12.2018 года Общество обладает правом пользования следующими земельными участками:

Адрес земельного участка	Договор аренды с УФК (ДГИ)
Ильменский пр., вл.15	Договор М-09-014-261 от 27.05.2009г

4.3. Прочие внеоборотные активы (имущественные права)

Общество инвестирует капитал в объекты капитального строительства с целью последующей продажи приобретенной недвижимости. В строке баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражена информация об инвестиционных взносах по договорам соинвестирования в объекты недвижимости, расположенные в г. Москве.

Застройщики и их обязательства перед Обществом по авансам, перечисленным на строительство объектов недвижимости, приведены ниже:

(тыс. руб.)

Застройщик	Адрес объекта строительства	Примеч.	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
ООО Желдорипотека	г. Москва, Коминтерна			-	67 600
ЗАО Ремстройтрест	г. Москва, Квартал 38 А Обручевского района		200 000	-	850 512
Всего по строке 1190			200 000	-	1 037 730

4.4. Долгосрочные финансовые вложения

По статье «Долгосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса (строка 1170) отражены следующие инвестиции:

(тыс. руб.)

Инвестиции	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Займы выданные	597 636	30 703	-
Итого по строке баланса 1170	597 636	30 703	-

4.5. Краткосрочные финансовые вложения

По статье баланса «Финансовые вложения» (строка баланса 1240) отражаются векселя, займы, выданные третьим лицам, а также приобретенные с целью дальнейшей уступки права по договорам участия в долевом строительстве.

Всего за 2018 год по займам выданным получен доход по начисленным процентам в размере 43567 тыс. руб.

4.6. Запасы

В строке баланса 1210 «Запасы» отражена стоимость материальных ресурсов, удельный вес которых в активах составляет 40% на 31.12.2018. Резерв под снижение стоимости материальных ресурсов в 2018 году не создавался.

(тыс. руб.)

Виды материальных ресурсов	Примечание	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Строительные материалы (строка 12101)		817 196	760 979	1 619 095
Товары (недвижимость) для продажи (строка 12102)	Прим. 4.6.3.	1 503 925	1 796 582	1 686 249
Затраты на производство (строка 12103)	Прим. 4.6.1.	1 275 811	959 604	973 605
в том числе:				
Основное производство	Прим. 4.6.2.	1 275 811	959 604	973 605
Всего по строке баланса 1210 «Запасы»		3 596 932	3 517 165	4 278 949

4.6.1. Затраты на производство

Ниже приведена структура затрат на выполнение работ и строительство объектов недвижимости

(тыс. руб.)

Виды затрат	за 2018 г.	за 2017 г.
Остаток на начало периода	959 604	973 605
Материальные затраты	1 407 828	1 947 507
Расходы на оплату труда	134 387	176 614
Отчисления на социальные нужды	41 415	54 451
Амортизация	36 872	35 451
Прочие затраты	1 765 036	1 764 806
Итого по элементам	3 385 537	3 978 769
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства и др.	(316 206)	
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства и др.		14 001
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 701 743	3 992 770

4.6.2. Примечание

Строка баланса 12103 «Основное производство» включает затраты, связанные со строительством объектов недвижимости, при строительстве которых Общество выступает подрядчиком.

На 31.12.2018 года расходы на выполнение работ, не принятых заказчиками по договорам подряда, составили 1 275 812 тыс. руб.

4.6.3. Примечание

По строке баланса 12102 «Товары» отражены непроданные на 31.12.2018 г. квартиры, машино-места, нежилые помещения, принятые к учету в результате окончания строительства объектов недвижимости по адресам: г. Москва Резервный проезд, Новоясеневский проспект, и по инвестиционным договорам: г. Москва ул. Дм. Ульянова, ул. Осташковская, Ленинский проспект.

В результате окончания строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Новоясеневский пр., Общество получило помещения (квартиры, нежилые помещения и машино-места) стоимостью 6 368 136 тыс. руб.

По договорам долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов по строительному адресу г. Москва, Квартал 38 А Обручевского района, корп. 3,10,11 (адрес готовых построенных объектов – Ленинский проспект, д. 105, корп.1, д. 107, корп.1 и 2) по завершении строительства Общество получило объекты долевого строительства на сумму 910 263 тыс. руб.

На 31.12.2018 стоимость непроданных объектов недвижимости составляет 1 503 925 тыс. руб. (на 31.12.2017 – 1 796 582 тыс. руб.)

Показатель строки 12102 «Товары» бухгалтерского баланса включает объекты недвижимости с ограниченным правом собственности (находящиеся в залоге по условиям кредитных договоров).

Стоимость таких объектов составляет на 31.12.2018 г. 641 804 тыс. руб.

4.7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества имеет следующую структуру

Виды дебиторской задолженности	Прим.	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Всего по строке баланса 1230 «Дебиторская задолженность»		3 327 928	2 785 195	1 144 363
в том числе:				
Расчеты с поставщиками	4.8	765 567	609 466	310 983
Расчеты с покупателями и заказчиками	4.9	1 417 991	997 362	624 204
Расчеты с собственниками МЖД	4.10	120 997	114 565	80 413
Расчеты с Заказчиками по соинвестированию	4.12	-	32 698	32 698
Расчеты по Агентскому договору	4.13	2 668	2 668	8 151
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4.11	1 015 733	1 016 683	78 765
Расчеты с бюджетом		3 705	11 076	7 103
Расчеты с внебюджетными фондами		1 258	677	2 045
Прочие дебиторы		9	-	-

4.8. Примечание: Авансы выданные

Общество осуществляет предварительную оплату за поставку товаров, работ и услуг. Ниже приведена информация о суммах перечисленных авансах крупнейшим поставщикам и подрядчикам под будущую поставку товаров, работ и услуг.

Основные поставщики	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
АБИС ООО	28 041	-	-
АДВИК ГРУПП ООО	7 297	-	-
БМГ - ТРЕЙД ООО	-	1 555	12 497
ВОСТОКЗАПАД ООО	-	4 156	-
ВПК ООО	36 944	34 691	8 905
ГИДРОСТРОЙ-К ООО	36 262	29 768	7 206
ДЖЕНЕРАЛ ЭКОЛОДЖИ ООО	-	5 048	-
ДСМ-ФАСАД ООО	-	16 734	16 734
Е Д ЛОГИСТИКА ООО	100 174	-	-
ЕВРО-ОКНО ИНЖИНИРИНГ	20 055	20 055	20 055
КОИПАНИЯ МВ ООО	10 008	-	-
МЕДИА СТРОЙ ООО	-	17 649	11 149
МОДТФИЛ ООО	5 151	6 626	5 671
МОСВОДОКАНАЛ ПАО	-	31 743	42 288
МОСЭНЕРГОСБЫТ ПАО	-	11 661	7 122
ОКНА ФЛЭТ ООО	6 452	6 452	6 336
ОКНА СТАР ООО	6 001	-	-
ПАТ-ТЕХНОЛОДЖИ ООО	58 865	-	-
ПРОЕКТЫ ОГНЕЗАЩИТЫ ООО	-	-	8 442
ПРОТОН-ИНЖИНИРИНГ ООО	6 256	9 020	-
РЕСПУБЛИКА ОКОН ООО	14 484	14 484	14 484
СТРОЙРИЗАЛИТ ООО	-	3 996	3 996
СК ГИДРОТЕХСТРОЙ ООО	-	14 893	-
ТПО РЕЗЕРВ ООО	18 415	-	-
ФАСАД ГРАД СК ООО	-	859	859
ФЛЭТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	246 683	246 683	-
ЭЗОСМАРТ ООО	-	38 074	-
ЭЙДИПИ ООО	-	-	9 656
Прочие	164 479	95 319	135 583
Всего по строке баланса 12301	765 567	609 466	310 983

4.9. Примечание: Расчеты с покупателями и заказчиками

В течение 2018 года Общество выполняло строительные работы в соответствии с договорами Генерального подряда, оказывало услуги по разработке проектно-разрешительной документации. Задолженность заказчиков за выполненные и принятые работы приведены в таблице ниже

Основные заказчики	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Всего дебиторская задолженность, по строке 12302, в том числе:	1 417 990	997 362	624 204
БЦ НА ДОЛГОРУКОВСКОЙ АО	-	18 039	-
ЖЕЛДОРИПОТЕКА АО	91 683	18 001	-
МР ГРУПП ЗАО	-	39 250	39 250

МОНОЛИТ ЦЕНТР ООО	112 592	31 143	48 191
МФС-1 АО	67 770	35 852	-
РЕМСТРОЙТРЕСТ ООО	761 009	517 781	246 095
РОСЖЕЛДОРПРОЕКТ ООО	-	10 876	137 319
РСТ-ГЕНПОДРЯД ООО	68 925	-	-
ФРГ ООО	83 912	-	-
ЮЖНЫЙ БЕРЕГ СОЧИ ООО	23 753	12 146	-
Прочие	208 346	314 274	153 349

В 2013 г. и в 2016-2018 гг. Обществом заключены договоры генерального подряда, в том числе: с ООО «Ремстройтрест» на строительство многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу г. Москва, Квартал 38 А Обручевского р-на, договоры генерального подряда с АО «Желдорипотека» на строительство жилых домов по адресам г. Москва, ул. Душинская и ул. Коминтерна, договор подряда с АО «МФС-1» на строительство многофункционального комплекса по адресу г. Москва, ул. Флотская, д. 7, договор генерального подряда с АО «БЦ на Долгоруковской» на строительство апарт-отеля по адресу г. Москва, Нахимовский пр-т, договор подряда на строительство многофункционального комплекса по адресу г. Москва, Карамышевская наб., договор подряда с ООО «ФРГ» на ремонт офисных помещений по адресу г. Москва, Каширское ш., договор подряда с ООО «Южный Берег Сочи» на достройку многоквартирного жилого дома по адресу г. Сочи, Курортный пр-т. Срок выполнения договоров подряда предусмотрен в течение 3-5 лет.

4.10. Примечание: Расчеты с собственниками МЖД по оплате коммунальных услуг
Общество оказывает услуги по управлению многоквартирными жилыми домами (далее - МЖД). Ниже приведены данные по задолженности собственников квартир и помещений, расположенных в МЖД, по оплате услуг по управлению, обслуживанию и текущему ремонту (ЖКУ), а также по внесению взносов на капитальный ремонт домов на специальные счета, открытые для собственников Обществом в банках.

	(тыс. руб.)		
Основные заказчики	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Дебиторская задолженность по оплате ЖКУ	104 735	100 815	75 387
в том числе:			
г. Москва, ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА УЛ.	21 433	20 312	20 832
г. Москва, РЕЗЕРВНЫЙ ПРОЕЗД	11 435	1 162	12 914
г. Москва, ДОХТУРОВСКИЙ ПЕР.	7 124	7 289	6 127
г. Москва, КОМИНТЕРНА УЛ.,	1 981		
г. Москва, ОСТАШКОВСКАЯ УЛ.,	1 603		
г. Москва, СЕЛЕЗНЕВСКАЯ УЛ., ВЛ.24-26	16 516	15 132	14 936
г. Москва, НОВОЯСЕНЕВСКИЙ ПР-Т	39 668	42 068	19 909
г. Москва, ЛЕНИНСКИЙ ПР-Т, Д. 105 К.2	4 975	4 852	669
Дебиторская задолженность по внесению на спец. счет начисленных взносов на капремонт	16 262	13 750	5 026
в том числе:			
г. Москва, ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА УЛ.	2 060	2 973	1 879
г. Москва, РЕЗЕРВНЫЙ ПРОЕЗД	2 824	2 269	1 582
г. Москва, ДУШИНСКАЯ УЛ.	890	-	-
г. Москва, ДОХТУРОВСКИЙ ПЕР.	1 545	1 180	856
г. Москва, СЕЛЕЗНЕВСКАЯ УЛ., ВЛ.24-26	1 157	785	708
г. Москва, НОВОЯСЕНЕВСКИЙ ПР-Т	7 786	6 542	
Всего по строке баланса 12308	120 997	114 565	80 413

4.11. Примечание: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами

В данной строке баланса отражаются авансы, перечисленные лизингодателям и прочие права, в том числе: расчеты с застройщиками, проценты к получению по выданным займам, задолженность по расчетам по договорам цессии и др.

		(тыс. руб.)		
Прочая дебиторская задолженность	Примеч.	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Расчеты с застройщиками	4.12	-	32 698	32 698
Расчеты по агентскому договору	4.13	2 668	2 668	8 151
Проценты к получению		78 409	44 429	27 593
Расчеты по страхованию		2 955	4 184	2 257
Расчеты с Лизингодателем		-	4 279	1 811
Расчеты с Заказчиками по гарантийному		119 100	75 520	46 017

Прочая дебиторская задолженность	Примеч.	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
удержанию				
Расчеты по договорам цессии		812 842	882 842	
Прочие		2 427	5 424	1 087
Всего по строке баланса 12306		1 018 401	1 052 044	119 614

4.12. Примечание: Расчеты с застройщиками

Общество является участником долевого строительства объектов недвижимости на основании заключенных с Застройщиками договоров долевого участия.

Ниже приведена информация о размере перечисленных Застройщикам взносов по договорам участия в долевом строительстве.

Зарегистрированные в органах гос. регистрации Договоры участия в долевом строительстве отражены в балансе составе финансовых вложений.

(тыс. руб.)

Застройщик	Адрес объекта строительства	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
МФК ГРАС АО	Долг по договору соинвестирования	-	32 698	32 698
Всего		-	32 698	32 698

4.13. Примечание: Расчеты по Агентскому договору

Обществом был заключен агентский договор на предоставление коммунальных услуг управляющей компании на объекте Вишневый сад. Задолженность Принципала перед Обществом по понесенным расходам составляет на 31.12.2018 г. 2 668 тыс. руб.

4.14. Денежные средства

Общество на 31.12.2018 г. имеет остатки денежных средств в размере 142 765 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Банки	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Касса	4 012	6 935	111
Банки	138 747	68 856	28 024
Денежные эквиваленты (Займы по требованию)	-	-	-
Всего денежных средств и денежных эквивалентов	142 765	75 791	28 135

4.15. Капитал и резервы

Величина уставного капитала по состоянию на 31.12.2018 составляет 30 000 тыс. руб. Согласно решению общего собрания участников по итогам работы Общества за 2018 г. дивиденды не начислялись.

(тыс. руб.)

Структура капитала	Примечание	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Уставный капитал		30 000	30 000	30 000
Нераспределенная прибыль		326 281	288 966	246 737
Ошибки прошлых лет				
Всего собственный капитал		356 281	318 966	276 737

За 2018 год чистые активы Общества увеличились на 37 315 тыс. руб.

4.16. Долгосрочные обязательства

Долгосрочные обязательства, срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты, включают:

(тыс. руб.)

Виды долгосрочных обязательств	Примечания	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Долгосрочные обязательства – всего (стр. 1400) в том числе:		551 108	1 846 473	1 145 507
Кредиты, строка баланса 14101	4.17	250 000	780 800	-
Займы, строка баланса 14102	4.17	-	-	119 286
Вексельные обязательства не ранее 2019 года, строка баланса 14103	4.22	266 108	991 057	962 645
Отложенные налоговые обязательства, строка 1420		16 446	40 847	55 106
Прочие обязательства	4.18	18 554	33 769	8 470
<i>Обязательства, связанные с финансовой арендой</i>		<i>18 554</i>	<i>33 769</i>	<i>8 470</i>

4.17. Примечание: Долгосрочные кредиты и займы

В отчетном периоде Обществом был заключен с банком ИНТЕРПРОГРЕССБАНК (АО) кредитный договор, срок погашения которого наступает в 2021 году.

(тыс. руб.)

Банки	Сумма долга на 31.12.2018	Сумма долга на 31.12.2017	Сумма долга на 31.12.2016
ИНТЕРПРОГРЕССБАНК	250 000	780 800	-
Договор №78-к/16 от 01.12.2016 до 10.10.2019 г.	-	730 800	-
Договор №77-к/17 от 20.09.2017 до 18.09.2020 г.	100 000	50 000	-
Договор №93-к/18 от 24.09.2018 до 24.09.2021 г.	150 000	-	-
ИТОГО	250 000	780 800	-

На 31.12.2016 Общество имеет долговые обязательства по договорам займа на сумму 119 286 тыс. руб., срок возврата по которым наступит не ранее 2018 года. На 31.12.2017 указанные обязательства были перенесены в разряд краткосрочных долговых обязательств.

(тыс. руб.)

№	Наименование	Сумма долга на 31.12.2018	Сумма долга на 31.12.2017	Сумма долга на 31.12.2016
2	Займы, выданные юр. лицами (11%)	-	-	58 510
3	Займы физ. лиц	-	-	60 776
	Итого по строке баланса 14102	-	-	119 286

4.18. Прочие долгосрочные обязательства

К прочим долговым обязательствам относятся обязательства перед лизингодателем, сроком погашения до 2020 г.

(тыс. руб.)

Обязательства по договорам лизинга	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Лизинговые обязательства	18 554	33 769	8 470
Итого по строке баланса 1450	18 554	33 769	8 470

4.19. Краткосрочные обязательства

Структура кредиторской задолженности приведена ниже:

(тыс. руб.)

Структура краткосрочных обязательств	Прим.	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Итого по разделу V, строка 1500 – всего		8 032 516	5 532 559	9 038 055
Заемные средства, строка 1510		2 193 183	716 945	2 249 935
Краткосрочные кредиты	4.20	973 473	-	744 775
Краткосрочные займы	4.21	1 097 175	641 910	879 571
Проценты по кредитам и займам		122 534	75 035	625 589
Кредиторская задолженность, строка баланса 1520		5 732 058	4 742 607	6 648 734
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, строка 15201	4.23	1 310 717	1 211 480	1 210 704
Расчеты с покупателями и заказчиками		866 701	909 738	1 590 196
Покупатели недвиж. г. Москва Новоясеневский пр.		142 784	248 853	508 385
Покупатели недвиж. г. Москва Одесская ул.		-	-	126 286
Покупатели недвиж. г. Москва Квартал 38 А Обручевского р-на		368 448	300 098	728 729
Покупатели недвиж. г. Москва Осташковская ул.		14 282	-	-
Покупатели недвиж. (в т.ч. прав) г. Москва Душинская ул.		-	-	20 871
Покупатели недвиж. г. Москва Коминтерна ул.		2 062	7 616	-
Заказчики		339 125	91 425	-
Прочие		-	261 746	205 925
Расчеты по налогам и сборам		46 868	20 968	13 159
Расчеты по социальному страхованию		3 036	3 409	4 216
Расчеты с персоналом по оплате труда		10 216	2 238	3 231
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4.24	2 254 749	1 887 731	2 919 858
Вексельные обязательства	4.22	1 232 907	694 685	901 036
Лизинговые обязательства		6 551	11 770	6 016
Расчеты с собственниками МЖД		314	588	317
Оценочные обязательства, строка 1540	4.32	18 020	17 388	117 380

Структура краткосрочных обязательств	Прим.	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Прочие обязательства, строка 1550	4.32	89 255	55 619	22 007

Сумма краткосрочных обязательств на 31.12.2018 составляет 8 032 516 тыс. руб. или 89,9 % от величины капитала (на 31.12.2017 года сумма краткосрочных обязательств составляет 5 532 559 тыс. руб. или 71,9% от величины капитала).

4.20. Краткосрочные кредиты

(тыс. руб.)			
Банки кредиторы	Ставка, %	на 31.12.2018	на 31.12.2017
1 БАНК ИПБ (АО)	14,0	773 473	-
2 ТКБ БАНК ПАО	12,0	200 000	-
Всего кредитов получено, строка баланса 15101		973 473	-

4.21. Краткосрочные займы

Всего сумма полученных краткосрочных кредитов и займов в течение 2018 года составила 32 620 тыс. руб. (в 2017 г. – 974 396 тыс. руб.)

Общая сумма погашенных краткосрочных кредитов и займов в течение 2018 года составила 23 423 тыс. руб. (в 2017 году – 2 035 239 тыс. руб.)

Сумма начисленных процентов по полученным кредитам и займам в 2018 г. составила 150 101 тыс. руб. (за 2017 год – 243 703 тыс. руб.).

Начисленные проценты включены в расходы текущего периода.

4.22. Вексельные займы

На 31.12.2018 года сумма вексельных обязательств с учетом процентов составляет 1 499 015 тыс. руб., в том числе векселя со сроком погашения не ранее 2020 года составляют 266 108 тыс. руб.

4.23. Расчеты с поставщиками и подрядчиками

Ниже приводится расшифровка движения расчетов с поставщиками

Наименование показателя	период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода	
			поступление		выбыло			
			Сумма долга по сделке	Причитающиеся проценты, штрафы	Погашение	Списание на финансовый результат		Перевод из долго- в краткосрочную задолженность
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2017	1 210 704	3 511 551		(3 500 493)	(10 282)		1 211 480
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2018	1 211 480	4 077 743		(3 975 972)	(2 534)		1 310 717

4.24. Прочие расчеты с разными кредиторами

В 2018 году по строке баланса 15206 отражена задолженность перед Застройщиками по заключенным и зарегистрированным в органах гос. регистрации Договорам участия в долевом строительстве МЖД по адресам г. Москва Квартал 38А Обручевского р-на, Душинская ул., Коминтерна ул. Размер привлеченных средств под будущую продажу недвижимости на 31.12.2018 г. составляет 77 022 тыс. руб.

(тыс. руб.)			
Обязательства	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Обязательства перед Застройщиком	77 022	122 403	2 862 825
Обязательства по договорам цессии	1 160 784	1 176 470	-
Не предъявленные вексельные обязательства с истекшим сроком обращения, проценты переведенные в кредиторскую задолженность	816 981	554 395	-
Прочие кредиторы	199 962	34 463	57 033
Всего по строке баланса 15206	2 254 749	1 887 731	2 919 858

Налогообложение

4.25. Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) при реализации начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, продукции, работ, услуг. В течение года сумма начисленного налога составила 675 703 тыс. руб.

В составе показателя «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» бухгалтерского баланса отражены суммы налога по следующим основаниям:

Вид актива	(тыс. руб.)		
	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Не принятый к вычету НДС	18 041	47 904	24 750
Итого по строке баланса 1220	18 041	47 904	24 750

4.26. Налог на прибыль

Показатели Отчета о прибылях и убытках	Примечания	(тыс. руб.)	
		За 2018 г.	За 2017 г.
Выручка	4.27	4 495 773	6 394 887
Себестоимость продаж	4.28	3 732 111	(7 001 737)
Коммерческие расходы	4.29	93 967	(123 362)
Управленческие расходы	4.29	93 421	(78 621)
Прочие доходы	4.30	242 132	1 690 627
Прочие расходы	4.31	760 042	(814 549)
Итого балансовая прибыль		58 364	67 245
Не принимаемые расходы		46 885	22 164
Не принимаемые доходы		-	-
Временные разницы		122 570	72 059
Налогооблагаемая база для расчета налога на прибыль		227 819	161 468
Налог на прибыль		(45 564)	(32 294)
Условный расход по налогу на прибыль		11 673	13 449
ПНО		9 377	4 433
ПНА		-	-
ОНО		24 401	14 259
ОНА		113	153
Прочее (резерв на уплату штрафов по результатам ВВП)		-	(7 134)

Для целей начисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли в размере 58 364 тыс. руб., составила 11 673 тыс. руб., (13 449 тыс. руб. за 2017 г.)

Постоянные разницы

В 2018 году сумма постоянных разниц, повлиявших на разницу между условным расходом по налогу на прибыль и налогом на прибыль, исчисляемым по данным налогового учета (текущим налогом на прибыль), составила 46 885 тыс. руб. (в 2017 году – 22 164 тыс. руб.).

В связи с наличием постоянных налоговых разниц сумма налога на прибыль увеличилась на 9377 тыс. руб. (в 2017 сумма налога на прибыль в связи с наличием постоянных налоговых разниц увеличилась на 4 433 тыс. руб.).

Временные разницы

В 2018 году сумма временных разниц составила 122 570 тыс. руб. (в 2017 году – 72 059 тыс. руб.), что привело к образованию отложенных налоговых активов и обязательств в сумме 24514 тыс. руб. Указанная сумма отражена в Отчете о финансовых результатах по строкам 2430 и 2450.

Налогооблагаемая прибыль и текущий налог на прибыль

По данным налогового учета налогооблагаемая база по налогу на прибыль за 2018 год составила 227819 тыс. руб. (в 2017 г. – 161468 тыс. руб.), а сумма налога на прибыль – 45564 тыс. руб. (в 2017 году – 32 294 тыс. руб.).

Доходы и расходы

4.27. Выручка от продажи товаров, работ и услуг

Основными видами деятельности Общества являются выполнение строительно-монтажных работ, продажа недвижимости, выполнение функций застройщика, услуги по управлению многоквартирными жилыми домами и прочее.

Структура доходов	2018	2017
Доходы, связанные с выполнением Генподрядных работ	3 329 877	2 273 271
Доходы от продаж недвижимости	878 178	835 967
Доходы от реализации имущественных прав	62 578	2 888 873
Доходы от оказания услуг по управлению МЖД	225 140	202 764
Прочие доходы	-	194 012
Всего доходов от основной деятельности	4 495 773	6 394 887

4.28. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности имеют следующую структуру:

Структура расходов	Примеч.	2018	2017
Расходы, связанные с выполнением работ по договорам Генподряда		2 560 483	3 445 547
Продажа недвижимости		815 331	876 421
Расходы от реализации имущественных прав		127 527	2 361 715
Расходы по управлению МЖД		228 770	201 299
Прочие		-	116 755
Всего расходов от основной деятельности		4 732 111	7 001 737
Коммерческие расходы	4.29	93 967	123 362
Управленческие расходы	4.29	93 421	78 621

4.29. Управленческие расходы

Статьи затрат	2018	2017
Амортизация	7 408	7 694
Аренда нежилых помещений	15 219	7 290
Материалы, инвентарь для содержания офиса	9 144	8 888
Расходы на оплату труда	29 420	30 295
Содержание вычислительной техники	-	2 297
Страховые взносы	8 903	9 328
Прочее	23 327	12 829
Итого управленческих расходов	93 421	78 621

Коммерческие расходы

Статьи затрат	2018	2017
Амортизация	1 888	1 276
Расходы на оплату труда	9 779	9 457
Страховые взносы	3 220	2 915
Расходы на продажи (рекламные расходы)	57 549	90 463
Расходы на содержание непроданной недвижимости	19 007	16 218
Прочее	2 524	3 033
Итого управленческих расходов	93 967	123 362

4.30. Прочие доходы

Прочие доходы Общества складываются из следующих существенных доходов:

Структура прочих доходов	2018	2017
Проценты	44 732	16 812
Прочие доходы	172 218	1 673 815
Курсовые разницы	-	5 602
Реализация прочих активов	136 987	261 528

Просроченная задолженность	13 585	1 237
Неустойки по хоз.договорам	4	369
Прочие внереализационные доходы	21 642	22 294

4.31. Прочие расходы

В составе прочих расходов отражаются

(тыс. руб.)

Структура прочих расходов	2018	2017
Процентные расходы	394 175	389 143
Прочие расходы - всего	340 685	425 406
в том числе:		
Реализация прочих активов	128 936	261 225
Списание дебиторской задолженности	16 490	20 192
Резерв по сомнительным долгам	843	-
Услуги, комиссии банков	1 003	762
Госпошлина	1 974	5 311
Штрафы, пени, неустойки по хоз. договорам	89	10 144
Штрафы и пени	7 156	-
Налоги (на имущество, транспортный)	6 776	13 565
Гарантийные обязательства	126 850	53 562
Материалы, услуги непроизводственного назначения	24 881	13 498
Прочие	25 687	47 147

4.32. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства на 31.12.2018 года составляют 18 020 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Виды обязательств	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Оценочное обязательство по оплате отпусков	17 663	17 031	16 023
Оценочное обязательство по оплате судебных актов	357	357	357
Оценочное обязательство по оплате штрафов по результатам выездной проверки ИФНС за 2013-2014гг	-	-	101 000
Итого	18 020	17 388	117 380

Прочие обязательства

Общество отражает по строке баланса 15501 «Прочие обязательства» Целевые обязательства перед собственниками МЖД по сумме взносов на капитальный ремонт, начисленных к внесению на специальные счета в банке, открытые для этих целей. Сумма начисленных взносов за 2018 год составила 34 426 тыс. руб.

4.33. Информация о финансовых рисках

Ценовой риск

Указанный риск определяет возможность изменения рыночной стоимости активов, текущая рыночная стоимость которых может быть определена.

Построенные Обществом объекты недвижимости, отраженные по строке баланса «Товары», в основном имеют покупателей, как и приобретенные у Застройщиков права по Договорам участия в долевом строительстве.

По оценкам Общества на ближайшие 12 месяцев от отчетной даты, цены на рынке недвижимости могут значительно меняться, однако, на момент подготовки отчетности рыночная стоимость этих товаров не имеет признаков обесценения, т.е. цены возможного возмещения товаров (полученных авансов), превышают затраты на их приобретение (строительство).

Кредитный риск

Общество имеет денежные требования и долговые финансовые вложения на 31.12.2018 г., поэтому оно подвержено кредитному риску, который связан с банкротством должника.

На 31.12.2018 г. Общество оценило финансовое состояние должников и списало нереальные к взысканию долги за счет ранее начисленного резерва в размере 16 490 тыс. руб.

Валютный риск

На 31.12.2018 г. Общество имеет валютные обязательства перед поставщиками материалов в сумме 62,0 тыс. ЕВРО и 2,0 тыс. долларов США.

4.34. Связанные стороны

Дочерние и зависимые общества и лица

Зависимыми обществами являются: ООО «ФЛЭТ Девелопмент», АО «БЦ «На Долгоруковской». С АО «БЦ «На Долгоруковской» заключен договор генерального подряда на строительство многоэтажного комплекса с апартаментами по адресу г. Москва, Нахимовский пр-т. В адрес АО «БЦ «На Долгоруковской» выдан заем в сумме 592 756,0. С ООО «ФЛЭТ Девелопмент» заключены предварительные договоры купли продажи на сумму 510 867 тыс. руб. Общество имеет перед ООО «ФЛЭТ Девелопмент» вексельные обязательства в сумме 246 683 тыс.руб.

Вознаграждение генеральному директору утверждается собранием участников Общества. Сумма вознаграждения является величиной незначительной.

4.35. Обеспечения обязательств выданные

Ниже приводится информация о наличии выданных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей. В соответствии с правилами бухгалтерского учета следующие виды выданных обеспечений учитываются на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в размере 4 874 558 тыс. руб.:

1. Предоставленные залоги по полученным кредитам в сумме залоговой стоимости имущества Общества в сумме 948 925,0 тыс.руб.

2. Обеспечение обязательств Заказчику в виде суммы гарантийного удержания:

- ЖЕЛДОРИПОТЕКА АО в сумме 111 815,0 тыс. руб.

- РСТ-ГЕНПОДРЯД ООО в сумме 7 284,0 тыс.руб.

3. Выданные поручительства:

- договор поручительства №112/1-п/18 от 05.12.2018 г. перед БАНК ИПБ (АО) за исполнение обязательств ООО «БМГ-ТРЕЙД» в сумме не более 69 000,0 тыс. руб. по договору о предоставлении кредитной линии №112-к/18 от 05.12.2018 г.

- договор поручительства №3877/П-2 от 08.11.2017 г. перед ПАО СБЕРБАНК РОССИИ за исполнение обязательств АО «БЦ «На Долгоруковской» в сумме не более 3 709 477,0 тыс. руб. по договору об открытии кредитной линии №3877 от 27.09.2017 г.

- договор поручительства №3047/П-2 от 18.04.2017 г. перед ПАО СБЕРБАНК РОССИИ за исполнение обязательств ООО «Душинская» в сумме 976 981,5 тыс. руб. по договору об открытии кредитной линии №3047 от 07.12.2016 г.

4.36. События после отчетной даты

В 1 кв. 2019 года ООО «Южный Берег Сочи» частично погасило задолженность перед обществом по договору цессии №55УПТ от 25.07.2017 г. в сумме 487 105,0 тыс.руб.

Общество планирует выполнить свои обязательства перед инвесторами и покупателями, связанные с передачей недвижимого имущества, расположенного по адресам: Новоясеневский проспект, Ленинский проспект.

Генеральный директор

Д.Е. Майстренко

28.03.2019

