ИНЭКСПЕРТИЗА

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Усиевича 10»
за 2017 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «Усиевича 10»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Усиевича 10» (ОГРН 1157746778980, Российская Федерация, город Москва), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года;
- отчета о финансовых результатах за 2017 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2017 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2017 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 ООО «Усиевича 10» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 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 ООО «Усиевича 10» 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 ЧЛЕНОВ КОМИТЕТА ПО АУДИТУ, ФИНАНСАМ И РИСКАМ АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ» 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 ООО «Усиевича 10» 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 ООО «Усиевича 10», прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Комитета по аудиту, финансам и рискам при Совете директоров АО «Лидер-Инвест» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Усиевича 10».

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 ООО «Усиевича 10»;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ООО «Усиевича 10»;
- делаем вывод о правомерности применения руководством ООО «Усиевича 10» 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 ООО «Усиевича 10» 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 ООО «Усиевича 10» 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 Членами Комитета по аудиту, финансам и рискам при Совете директоров АО «Лидер-Инвест», 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 № 02-01-170580
от 01.07.2017 сроком до 30.06.2018 Е.Ю. Сапронова

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,
ОГРН 1027739127734,
129090, город Москва, Олимпийский проспект, дом 14,
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),
ОРНЗ 11603076287

«30» марта 2018г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Усиевича 10"**	по ОКПО	48479354		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7725285973		
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
115432, Москва г, Андропова пр-кт, дом № 18, корпус 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
9.1	Нематериальные активы	1110	1 366	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
9.2	Основные средства	1150	323	121	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
9.4	Финансовые вложения	1170	-	-	-
9.7	Отложенные налоговые активы	1180	6 984	7 251	638
9.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	267 825
	Итого по разделу I	1100	8 673	7 372	268 464
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
9.8	Запасы	1210	628 516	365 910	18 340
	в том числе: Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации свыше 12 месяцев (объект долевого строительства)	12101	628 375	365 910	18 340
	Материалы, переданные в эксплуатацию	12102	141	-	-
9.9	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	45 215	12 794	3 513
	в том числе: НДС по недвижимости, предназначенной для продажи	12201	44 610	11 037	3 301
9.10	Дебиторская задолженность	1230	66 629	44 078	3 303
	в том числе: Финансирование строительства недвижимости на продажу	12301	753	1 013	2 531
	Авансы по строительству недвижимости на продажу	12302	62 667	39 288	501
	Расходы будущих периодов (Страхование ответственности застройщика)	12303	2 696	3 011	-
	Расчеты с прочими покупателями, заказчиками	12304	216	193	-
	Авансы прочим поставщикам, подрядчикам	12305	267	471	270
	Расчеты по налогам и сборам	12306	31	102	1

9.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
9.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 702	127 832	29
	в том числе: Депозитные счета		49 300	120 500	-
9.12	Прочие оборотные активы	1260	99 171	45 271	-
	в том числе: Вознаграждение заказчика-застройщика	12601	88 520	2 423	-
	Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве текущая	12602	-	42 848	-
	Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве по платежам, не внесенным в установленный договором срок	12603	5 300	-	-
	Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве по платежам, предоставленным с отсрочкой/рассрочкой платежа	12604	5 351	-	-
	Итого по разделу II	1200	889 234	595 885	25 185
	БАЛАНС	1600	897 907	603 256	293 649

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
9.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	268 590	268 590	268 590
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
9.14	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(40 830)	(43 081)	(3 337)
	в том числе: Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) текущего периода	13701	2 251	(39 744)	(3 337)
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	13702	(43 081)	(3 337)	-
	Итого по разделу III	1300	227 760	225 509	265 253
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
9.15	Заемные средства	1410	-	-	570
9.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	6	6	3
9.21	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
9.17	Прочие обязательства	1450	604 052	193 801	-
	в том числе: Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	14501	604 052	193 801	-
	Итого по разделу IV	1400	604 058	193 807	573
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
9.18	Заемные средства	1510	-	131 702	2
	в том числе: Проценты к уплате	15101	-	7 385	2
9.19	Кредиторская задолженность	1520	66 089	52 238	27 820
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками в рамках строительства недвижимости на продажу	15201	61 519	34 699	21 641
	Расчеты с прочими поставщиками, подрядчиками	15202	4 197	7 607	2 282
	Авансы прочих покупателей и заказчиков	15203	-	-	145
	Расчеты с прочими кредиторами	15204	78	9 382	2 389
	Расчеты по налогам и сборам	15205	296	550	1 363
9.20	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
9.21	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
9.22	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	66 089	183 940	27 822
	БАЛАНС	1700	897 907	603 256	293 649

Руководитель _____ (подпись) **Волкодав Ю.В.** (расшифровка подписи)

«Успенка 10»

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Усиевича 10"**	по ОКПО	48479354		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7725285973		
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
10.1	Выручка	2110	86 097	3 421
10.2	Себестоимость продаж	2120	(3 685)	(11 311)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	82 412	(7 890)
10.5	Коммерческие расходы	2210	(34 857)	(6 326)
10.4	Управленческие расходы	2220	(48 361)	(5 607)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(806)	(19 823)
10.6	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
10.6	Проценты к получению	2320	14 346	69
10.6	Проценты к уплате	2330	(10 624)	(17 225)
10.6	Прочие доходы	2340	-	-
10.6	Прочие расходы	2350	(103)	(9 375)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 813	(46 354)
12	Текущий налог на прибыль	2410	(296)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	2 223
12	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(3)
12	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(267)	6 612
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 250	(39 745)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 250	(39 745)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Волкодав Ю.В. (расшифровка подписи)

«Успевича 10»

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710003		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Усиевича 10"**	по ОКПО	48479354		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7725285973		
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	268 590	-	-	-	(3 337)	265 253
За 2016 г. Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(39 744)	(39 744)
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	(39 744)	(39 744)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Форма 0710023 с.2

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 2016 г.	3200	268 590	-	-	-	(43 081)	225 509
За 2017 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 251	2 251
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 251	2 251
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	268 590	-	-	-	(40 830)	227 760

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	214 827	(41 683)	-	173 144
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	1 938	-	1 938
исправлением ошибок	3420	50 426	-	-	50 426
после корректировок	3500	265 253	(39 745)	-	225 508
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(53 763)	(41 683)	-	(95 446)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	1 938	-	1 938
исправлением ошибок	3421	50 426	-	-	50 426
после корректировок	3501	(3 337)	(39 745)	-	(43 082)
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	227 760	225 509	265 254

Руководитель _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Усиевича 10"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	1 366	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	323	121	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	6 984	7 251	638
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	267 825
Запасы	1210	628 516	365 910	18 340
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	45 215	12 794	3 513
Дебиторская задолженность*	1230	66 629	44 078	3 303
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 702	127 832	29
Прочие оборотные активы	1260	99 171	45 271	-
ИТОГО активы	-	897 907	603 256	293 649
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	570
Отложенные налоговые обязательства	1420	6	6	3
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	604 052	193 801	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	131 702	2
Кредиторская задолженность	1520	66 089	52 238	27 820
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	670 147	377 747	28 395
Стоимость чистых активов	-	227 760	225 509	265 254

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

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

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Усиевича 10"	по ОКПО	48479354		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7725285973		
Вид экономической деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	456 927	151 529
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	116	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Привлеченные средства на строительство объекта недвижимости	4114	442 448	150 953
прочие поступления	4119	14 363	576
Платежи - всего	4120	(408 813)	(147 473)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(333 283)	(123 425)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(16 872)	(461)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Прочие налоги, сборы, пошлины	4125	(622)	(5 898)
Финансирование строительства на продажу	4126	(7 355)	(5 783)
прочие платежи	4129	(50 681)	(11 906)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	48 114	4 056
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 926)	-
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 877)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(49)	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 926)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	132 287
в том числе: получение кредитов и займов	4311	-	132 287
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, вескелей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(124 318)	(8 540)
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	(124 318)	(8 540)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(124 318)	123 747
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(78 130)	127 803
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	127 832	29
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	49 702	127 832
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

«Успевича 10»

Руководитель _____ (подпись) **Волкодав Ю.В.** (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 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	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2017г.	-	-	1 882	-	-	(516)	-	-	-	1 882	(516)
	5110	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Дизайн-проекты	5101	за 2017г.	-	-	962	-	-	(185)	-	-	-	962	(185)
	5111	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Аудио-визуальные произведения	5102	за 2017г.	-	-	920	-	-	(331)	-	-	-	920	(331)
	5112	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

61

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2017г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2016г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2016г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2017г.	-	1 882	-	(1 882)	-
	5190	за 2016г.	-	-	-	-	-
в том числе: Разработка 3D визуализации объекта "Дом на Усиевича"	5181	за 2017г.	-	920	-	(920)	-
	5191	за 2016г.	-	-	-	-	-
Дизайн-проект интерьера 1-комнатной квартиры объекта "Дом на Усиевича"	5182	за 2017г.	-	208	-	(208)	-
	5192	за 2016г.	-	-	-	-	-
Дизайн-проект интерьера 2-комнатной квартиры объекта "Дом на Усиевича"	5183	за 2017г.	-	339	-	(339)	-
	5193	за 2016г.	-	-	-	-	-
Дизайн-проект интерьера 3-комнатной квартиры объекта "Дом на Усиевича"	5184	за 2017г.	-	415	-	(415)	-
	5194	за 2016г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация	Поступило	первона-чалькая стоимость	накоплен-ная аморти-зация	начислено амортиза-ции	Первона-чальная стоимость	Накоплен-ная аморти-зация	первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017г.	125	(4)	245	-	-	(43)	-	-	370	(47)
	5210	за 2016г.	-	-	125	-	-	(4)	-	-	125	(4)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2017г.	125	(4)	-	-	-	(23)	-	-	125	(27)
	5211	за 2016г.	-	-	125	-	-	(4)	-	-	125	(4)
Другие виды основных средств	5202	за 2017г.	-	-	245	-	-	(20)	-	-	245	(20)
	5212	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2017г.	-	245	-	(245)	-
	5250	за 2016г.	267 825	125	(267 825)	(125)	-
в том числе: Архитектурный макет "Дом на Усиевича"	5241	за 2017г.	-	245	-	(245)	-
	5251	за 2016г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения - IP видеокамера DahuaPTZ-SD59230S-HN (Усиевича, 10)	5242	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2016г.	-	125	-	(125)	-
Здания, подлежащие сносу под строительство	5243	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2016г.	267 825	-	(267 825)	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	307 604	299 513	588
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 _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло					
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2017г.	365 910	-	349 593	(86 987)	-	-	X	628 516	-
	5420	за 2016г.	18 340	-	370 813	(23 244)	-	-	X	365 910	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2017г.	-	-	225	(84)	-	-	-	141	-
	5421	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2017г.	-	-	52 046	(52 046)	-	-	-	-	-
	5425	за 2016г.	-	-	16 918	(16 918)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2017г.	-	-	34 857	(34 857)	-	-	-	-	-
	5426	за 2016г.	-	-	6 326	(6 326)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации свыше 12 месяцев	5408	за 2017г.	365 910	-	262 465	-	-	-	-	628 375	-
	5428	за 2016г.	18 340	-	347 570	-	-	-	-	365 910	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

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	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2017г.	3 011	-	5 636	-	(5 951)	-	-	-	-	-	2 696	-
	5521	за 2016г.	-	-	3 037	-	(26)	-	-	-	-	-	3 011	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Страхование ответственности застройщика (РБП)	5505	за 2017г.	3 011	-	5 636	-	(5 951)	-	-	-	X	X	2 696	-
	5525	за 2016г.	-	-	3 037	-	(26)	-	-	-	X	X	3 011	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2017г.	41 067	-	25 939	-	(3 073)	-	-	-	-	-	63 933	-
	5530	за 2016г.	3 303	-	39 784	-	(2 018)	-	-	-	-	-	41 068	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2017г.	40 772	-	25 723	-	(2 808)	-	-	-	-	-	63 687	-
	5532	за 2016г.	3 302	-	39 489	-	(2 018)	-	-	-	-	-	40 772	-
Прочая	5513	за 2017г.	193	-	216	-	(193)	-	-	-	-	-	216	-
	5533	за 2016г.	-	-	193	-	-	-	-	-	-	-	193	-
Расчеты по налогам и сборам (гос пошлины)	5514	за 2017г.	102	-	-	-	(71)	-	-	-	X	X	31	-
	5534	за 2016г.	1	-	102	-	-	-	-	-	X	X	102	-
Итого	5500	за 2017г.	44 078	-	31 575	-	(9 024)	-	-	X	X	X	66 629	-
	5520	за 2016г.	3 303	-	42 821	-	(2 044)	-	-	X	X	X	44 079	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.	
		учтенная по условиям договора	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		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2017г.	1 228	2 753	-	-	-	-	-	-	3 981
	5571	за 2016г.	570	133 515	-	(8 540)	-	(124 317)	-	-	1 228
в том числе: кредиты	5552	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2016г.	570	132 287	-	(8 540)	-	(124 317)	-	-	-
прочая	5554	за 2017г.	1 228	2 753	-	-	-	-	-	-	3 981
	5574	за 2016г.	-	1 228	-	-	-	-	-	-	1 228
	5555	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2017г.	182 713	61 285	2 158	(184 048)	-	-	-	-	62 108
	5580	за 2016г.	24 141	152 710	7 843	(1 982)	-	-	-	-	182 713
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2017г.	41 079	60 912	-	(40 256)	-	-	-	-	61 735
	5581	за 2016г.	22 631	19 011	-	(563)	-	-	-	-	41 079
авансы полученные	5562	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2016г.	145	-	-	(145)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2017г.	550	296	-	(550)	-	-	-	-	296
	5583	за 2016г.	1 362	-	-	(812)	-	-	-	-	550
кредиты	5564	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2017г.	131 702	-	2 096	(133 798)	-	-	-	-	-
	5585	за 2016г.	2	124 318	7 843	(461)	-	-	-	-	131 702
прочая	5566	за 2017г.	9 382	78	62	(9 444)	-	-	-	-	78
	5586	за 2016г.	-	9 382	-	-	-	-	-	-	9 382
	5567	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2017г.	183 941	64 038	2 158	(184 048)	-	X	X	X	66 089
	5570	за 2016г.	24 711	286 225	7 843	(10 522)	-	X	X	X	183 941

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
Материальные затраты	5610	84	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	559	4 156
Прочие затраты	5650	86 260	19 088
Итого по элементам	5660	86 903	23 244
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	86 903	23 244

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

Руководитель _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 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	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные - всего	5800	3 981	729 856	-
в том числе: Страхование ответственности по договору на выполнение СМР	5801	-	728 628	-
Гарантийное удержание по договору на выполнение СМР	5802	3 981	1 228	-
Выданные - всего	5810	749 607	492 725	-
в том числе: Переданный в залог участникам долевого строительства земельный участок	5811	145 555	298 924	-
Переданный в залог участникам долевого строительства строящийся многоквартирный дом	5812	604 052	193 801	-

Руководитель _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2017г.		за 2016г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-		-	
в том числе: на текущие расходы		5901	-		-	
на вложения во внеоборотные активы		5905	-		-	
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2017г.	5910	-	-	-	-
	за 2016г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2017г.	5911	-	-	-	-
	за 2016г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ Волкодав Ю.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Доверенность № 17/49-УС от 16.11.2017

30 марта 2018 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности ООО «Усиевича 10»
за 2017 год

Москва

Оглавление

1. Общие сведения 5
1.1. Сведения об образовании юридического лица 5
1.2. Уставный капитал 5
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами. 6
3. Состав исполнительного и контрольных органов. 9
4. Непрерывность деятельности 9
5. Бухгалтерская отчетность. 10
6. Учетная политика 11
6.1. Изменения в учетной политике по бухгалтерскому учету 11
6.2. Активы и обязательства в иностранных валютах 12
6.3. Основные средства 13
6.4. Нематериальные активы 13
6.5. Материально-производственные запасы 14
6.6. Незавершенное строительство (формирование себестоимости объектов строительства) 14
6.7. Финансовые вложения 14
6.8. Доходы и расходы будущих периодов 15
6.9. Задолженность покупателей и заказчиков 16
6.10. Уставный, добавочный и резервный капиталы 16
6.11. Учет оценочных резервов. 16
6.12. Учет оценочных обязательств. 17
6.13. Займы и кредиты 17
6.14. Налоги и налогообложение, страховые взносы 17
6.15. Признание расходов 18
6.16. Признание доходов 19
6.17. Инвентаризация активов и обязательств 20
7. Информация о рисках 20
7.1. Рыночный риск: 20
7.2. Инфляционный риск: 21
7.3. Кредитный риск: 21
7.4. Риск ликвидности: 21
8. Информация для сопоставимости данных форм «Бухгалтерский баланс» и «Отчет о финансовых результатах» 21
9. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса 24
9.1. Нематериальные активы (строка 1110 Баланса) 24
9.2. Основные средства (строка 1150 Баланса) 24
9.3. Капитальные вложения 25

34

9.4. Долгосрочные финансовые вложения (инвестиции в зависимые и прочие общества) (строка 1170 Баланса)....25
9.5. Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 Баланса)....25
9.6. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса)....26
9.7. Отложенные налоговые активы (строка 1180 Баланса)....26
9.8. Запасы (строка 1210 Баланса)....26
9.9. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)....27
9.10. Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса)....27
9.11. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Баланса)....29
9.12. Прочие оборотные активы (строка 1260 Баланса)....29
9.13. Капитал и резервы....30
9.14. Распределение прибыли (строка 1370 Баланса)....30
9.15. Долгосрочные займы и кредиты (строка 1410 Баланса)....31
9.16. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 Баланса)....31
9.17. Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450 Баланса)....32
9.18. Краткосрочные займы и кредиты (строка 1510 Баланса)....32
9.19. Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса)....33
9.20. Доходы будущих периодов (строка 1530 Баланса)....34
9.21. Оценочные обязательства (строки 1430, 1540 Баланса)....34
9.22. Прочие краткосрочные обязательства (строка 1550 Баланса)....34
10. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах....34
10.1. Доходы по обычным видам деятельности (строка 2110 Отчета о финансовых результатах)....34
10.2. Себестоимость продаж (строка 2120 Отчета о финансовых результатах)....35
10.3. Расшифровка себестоимости реализованных товаров, работ, услуг по элементам затрат....35
10.4. Управленческие расходы (строка 2220 Отчета о финансовых результатах)....35
10.5. Коммерческие расходы (строка 2210 Отчета о финансовых результатах)....36
10.6. Прочие доходы и расходы (строки 2310, 2320, 2330, 2340, 2350 Отчета о финансовых результатах)....36
11. Имущество и величина обеспечений, отраженных на забалансовых счетах....37
11.1. Обеспечения обязательств и платежей полученные (сч. 008)....37
11.2. Обеспечения обязательств и платежей выданные (сч. 009)....38
11.3. Основные средства, подлежащие сносу (сч. 013)....38
11.4. Основные средства, полученные в аренду (сч. 001)....39
12. Расходы по налогу на прибыль....39
13. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств....42
13.1. Денежные средства, полученные от реализации товаров, работ, услуг....43
13.2. Денежные средства, направленные на оплату приобретенных товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов....44

13.3. Денежные средства, направленные на расчеты по налогам и сборам 45
13.4. Денежные средства, направленные на расчеты по кредитам и займам 45
14. Информация по отчетным сегментам. 45
15. Оценочные обязательства, условные факты хозяйственной деятельности 45
16. События после отчетной даты 46
17. Государственная помощь 46

1. Общие сведения

Правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»***

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ***ООО «Усиевича 10».***

ИНН/КПП: 7725285973/772501001

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

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

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:
115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9;

Телефон: +7 (499) 683 03 03;

Адрес страницы в сети интернет: _____

Основной вид деятельности: строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД2 41.20).

Среднегодовая численность работающих за 2017 год составляет 0 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2016 год составляет 0 человек.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Аудитор ООО «Усиевича 10»: 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 «Усиевича 10» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «24» августа 2015 года, основной государственный регистрационный номер 1157746778980, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017252485.

Правовое положение ООО «Усиевича 10», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО «Усиевича 10» 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 «Усиевича 10» (далее – Общество) составляет 268 590 231,00 (Двести шестьдесят восемь миллионов пятьсот девяносто тысяч двести тридцать один) рубль.

Уставный капитал ООО «Усиевича 10» оплачен полностью.

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО «Усиевича 10», является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД2 41.20), в том числе:

- 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 «Усиевича 10» осуществляет деятельность по следующим направлениям:

40

- 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.

ООО «Усиевича 10» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Общество является собственником

1) нежилого здания, 4-этажного (подземных этажей – 1), общей площадью 3 534,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Усиевича, д. 10Б (кадастровый (условный) номер 77:09:0004004:1078), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 10 ноября 2015 года № 77-77/022-77/022/044/2015-249/2;

2) нежилого здания, 1-этажного, общей площадью 122,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Усиевича, д. 10Б, стр. 2 (кадастровый (условный) номер 77:09:0004004:1082), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 10 ноября 2015 года № 77-77/022-77/022/044/2015-256/2.

Согласно п. 5 ст. 83 НК РФ постановка на учет в налоговых органах по месту нахождения объектов недвижимости осуществляется налоговым органом на основании сведений, передаваемых органами, указанными в п. 4 ст. 85 НК РФ.

На момент подписания бухгалтерской отчетности за 2017 год ООО «Усиевича 10» стоит на учете в ИФНС № 14 по г. Москве по месту нахождения недвижимого имущества.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

На земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Усиевича, вл. 10/б, ведется строительство Многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, ул. Усиевича, вл. 10/б.

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

Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. основными бенефициарными владельцами долей/акций Общества являлись следующие лица:

2.1. 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/

2.2. Акционерное общество «Лидер-Инвест»

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	268 590 231,00	100%
в том числе:		
Акционерное общество «Лидер Инвест» (ИНН 7705619586, КПП 772501001, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9)	268 590 231,00	100%

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 772501001, 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 7725801001, 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 лицом, которое контролирует Общество или может оказать на Общество значительное влияние

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
	1.1. Условия / сроки расчетов: безналичные/краткосрочные				
1	предоставление имущества в аренду				
2	аренда имущества	-	42	-	-
3	продажа основных средств и других активов				
4	приобретение основных средств и других активов	-	21 641	-	-
5	продажа товаров, работ, услуг				
6	приобретение товаров, работ, услуг				
7	операции по предоставлению займов, кредитов				
8	операции получению займов, кредитов		131 702		-
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	-	6 038	-	32
13	расчеты по полученному финансированию строительства				
14	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами по инвестиционным проектам				
15	другие операции				
1. 2. Условия / сроки расчетов: безналичные/долгосрочные					
1	продажа товаров, работ, услуг				
2	приобретение товаров, работ, услуг				
3	операции по предоставлению займов, кредитов				
4	операции получению займов, кредитов				-
5	другие операции				

2. Объем операций в абсолютном выражении, тысяч рублей:

№ п/п	Виды операций	за 2016 год		за 2017 год	
		Дебетовый оборот	Кредитовый оборот	Дебетовый оборот	Кредитовый оборот
1	предоставление имущества в аренду				
2	аренда имущества	187	169	212	169
3	продажа основных средств и других активов				
4	приобретение основных средств и других активов			21 641	-
5	продажа товаров, работ, услуг				
6	приобретение товаров, работ, услуг	813	600	48 000	48 000
7	операции по предоставлению займов, кредитов				
8	операции получению займов, кредитов	9 001	140 131	133 798	2 096
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				
12	операции по договорам агентским, комиссии, поручения	5 034	8 683	23 704	17 698
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.

Органами управления ООО «Усиевича 10» являются:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В соответствии со ст. 30 Устава ООО «Усиевича 10» высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания участников, определены в ст. 9, п. 30.2 Устава Общества.

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 «Усиевича 10» № ЕИО-ЛИ-УСИ-08/2015 от 24.08.2015г.).

4. Непрерывность деятельности

Применимость допущения способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно

Чистая прибыль за 2017 год составила 2 251 тыс. руб., а чистый убыток Общества за 2016 год – 39 744 тыс. руб., и сумма чистых активов Общества оказалась меньше величины уставного капитала на 40 830 и 43 081 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов соответственно.

В соответствии с российским законодательством в таких обстоятельствах Общество обязано принять решение об уменьшении уставного капитала или своей ликвидации.

Вместе с тем руководство Общества не планирует прекращение деятельности в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Уверенность в способности ООО «Усиевича 10» продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием у руководства ООО «Усиевича 10» конкретных планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

В мае 2017 года руководство ООО «Усиевича 10» приняло решение сменить генерального подрядчика и заключить новый договор на выполнение СМР с ООО «ПЭМС» (договор № 111-УС-ПЭМС-05/2017 от 15.05.2017).

В ноябре 2016г. Обществом получено Разрешение на строительство № 77-105000-013531-2016 от 07.11.2016г., размещена Проектная декларация в сети Интернет по адресу: http://domnausievicha.ru/.

По состоянию на 31.12.2017 Обществом зарегистрированы 57 договоров долевого участия, по которым ежемесячно начисляется условный доход по услугам Застройщика. В данное время находятся на регистрации 0 ДДУ.

Обществом осуществляется деятельность, направленная на поиск потенциальных Клиентов, путем заключения Агентских договоров, предметом которых является обязанности Агентов за вознаграждение осуществлять в интересах Общества юридические и фактические действия, направленные на поиск Клиентов и заключение Договоров долевого участия.

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 «Усиевича 10» 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.

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, опубликовывается 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 подвержены 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.

95

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.

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 8.2. Управление производственным предприятием, редакция 1.3».

6. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества с ограниченной ответственностью «Усиевича 10» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 30.12.2016г. № 16/07-УС-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 «Усиевича 10» (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 2017г. Основные изменения касаются следующих объектов учета:

№ п/п	Раздел учетной политики (УП)	Правила учетной политики 2017	Правила учетной политики 2016	Комментарии
1	Выручка	Признание 30% доходов застройщика в бухгалтерском учете равномерно в течение	В бухгалтерском учете 30% доходов застройщика не признаются до	Позволит демонстрировать поступательное увеличение выручки в динамике по сравнению с предыдущими отчетными периодами. Важно

		срока строительства (SPV, МБИ)	получения разрешения здания на ввод	для исполнения установленных ковенант по кредитным договорам
2	Расчеты	Учет задолженности дольщиков по ДДУ на счете 76.33.3 " Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства"	Учет задолженности по договорам не предусмотрен (отражается только сумма поступивших денежных средств)	Позволит видеть задолженность дольщиков по конкретным договорам
3	Учет капитальных вложений	Капитальные вложения во всех проектах учитываются на 08 счете	В SPV для учета капитальных вложений предусмотрен 20 счет	Унификация процесса, для удобства построения отчетов

Обществом принято решение о внесении изменений в Учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2018г. Основные изменения касаются следующих объектов учета:

№ п/п	Раздел учетной политики (УП)	Правила учетной политики 2018	Правила учетной политики 2017	Комментарии
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 «Обязательства перед участниками ДДУ, учитываемые на счете 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства», отражается в бухгалтерском балансе по статье «Прочие обязательства».	п. 9.12.3 «Задолженность перед участниками ДДУ, учитываемая на счете 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства» отражается в бухгалтерском балансе по статье «Доходы будущих периодов»	Изменение внесено на основании ответа от 15.01.2018г. №77-24-30/8 на запрос в МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ, относительно возможности отражения задолженности участников ДДУ по строке «Прочие обязательства» в целях расчета Норматива целевого использования средств, рассчитываемого исходя из показателей Бухгалтерского баланса

Учетной политикой на 2017 год предусмотрено, что обязательства по договорам участия в долевом строительстве, учитываемые на счете 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства», в бухгалтерском балансе отражаются по статье «Доходы будущих периодов» (п. 9.12.3). Однако данное положение учетной политики в отчетности за 2017 год не применяется, и обязательства по договорам участия в долевом строительстве отражаются в составе прочих долгосрочных обязательств.

Изменения в учетной политике в части признания выручки на 2018 год отсутствуют.

6.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты):

Валюта	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Доллар США	57,6002	60,6569

Евро	68,8668	63,8111

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета прибылей и убытков и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

В отчете о движении денежных средств рублевый эквивалент валютных остатков на начало года и движений иностранной валюты в течение года рассчитывается по официальному курсу валюты, действующему на текущую дату. На 31 декабря 2017 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.

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, 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 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

50

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.

Так как по результатам деятельности Общества за 2016г. получен убыток, резервный фонд не формировался.

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.

SI

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 № ЕИО-ЛИ-УСИ-08/2015 от 24.08.2015г. 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.

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 единовременно.

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», 48 «Расходы на продажу объектов недвижимости», 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.

SB

Расходы, сформированные на счете 48 напрямую относятся в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором происходит выбытие объекта недвижимости к которому они относятся, в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Фактическая себестоимость объектов недвижимости по договорам инвестирования (соинвестирования) на дату подписания Акта исполнения обязательств, передаточного акта о передаче объекта долевого строительства списывается со счета 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты» 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.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

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/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.

В связи с изменениями ФЗ №214-ФЗ, вступившими в силу с 01 января 2017г. договоры долевого участия, зарегистрированные с 01 января 2017г. являются нерасторжимыми, в связи с чем выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента регистрации договора долевого участия и до момента подписания акта приемки-передачи покупателем. Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам, заключенным до 01 января 2017г. признается в момент подписания акта приемки-передачи покупателем, в связи с законодательной возможностью расторжения договора.

Общество раскрывает показатели выручки, себестоимости и валовой прибыли в сравнении, если бы применялись нормы МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (который вступает в силу с 01.01.2018 г.).

В соответствии с принципами МСФО (IFRS) 15 организация должна признавать выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течении времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Сумма выручки, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на компонент финансирования. Таким образом сумма выручки отражает приблизительную цену, которую покупатель заплатил бы за объект недвижимости, если бы оплата производилась в момент перехода к нему объекта недвижимости.

Для целей применения МСФО 15, на основании бюджета проекта и планируемых продаваемых площадей определяется себестоимость квадратного метра жилья, себестоимость квадратного метра нежилья, себестоимость машиноместа (шт.). Далее, в соответствии с процентом выполнения, и проданными объектами, определяются показатели выручки и себестоимости.

54

Эффект от применения принципов МСФО 15 состоит в том, что выручка и себестоимость признаются только по договорам, заключенным в 2017 году, в то время как выручка от доходов застройщика в бухгалтерском учете признана по всем договорам в доле, приходящейся на соответствующий отчетный период.

Сравнительная выручка показателей отражения выручки и себестоимости (тыс. руб.):

Показатель	В соответствии с Учетной политикой по РСБУ	С применением МСФО 15	Эффект от применения МСФО 15
Выручка	86 097	166 877	80 780
в т.ч. вознаграждение Застройщика	86 097		
Себестоимость	3 685	100 607	96 922
Валовая прибыль	82 412	66 270	- 16 142

Срок ввода в эксплуатацию объекта – 1 квартал 2019 года
Сроки передачи по актам приема-передачи объектов – 2 квартал 2019 года

Период, в котором расхождения по способу отражения выручки, будут отсутствовать - дата подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

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.

55

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 формируется 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. Информация для сопоставимости данных форм «Бухгалтерский баланс» и «Отчет о финансовых результатах»

В соответствии с п. 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» последствия добровольного изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и (или) движение денежных средств, отражаются в бухгалтерской отчетности ретроспективно.

Ретроспективное отражение последствий изменения учетной политики заключается в корректировке входящего остатка по статье "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" и (или) других статей бухгалтерского баланса на самую раннюю представленную в бухгалтерской (финансовой) отчетности дату, а также значений связанных статей бухгалтерской отчетности, раскрываемых за каждый представленный в бухгалтерской отчетности период, как если бы новая учетная политика применялась с момента возникновения фактов хозяйственной деятельности данного вида.

В связи с внесением изменений в учетную политику в Бухгалтереком балансе за 2017 год произведен ретроспективный пересчет некоторых показателей на 31.12.2015 и 31.12.2016:

Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	На 31 декабря 2016г.	На 31 декабря 2016г. (пересчет)	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2015г. (пересчет)	Отклонение 2016г.	Отклонение 2015г.	Комментарии
АКТИВ **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**							
Отложенные налоговые активы	7 735	7 251	638				Изменение учетной политики в части отражения выручки по вознаграждению застройщика (ретроспективно отразили уменьшение

				-	-484	-	ОНА (84.02 - 09) по доходам будущих периодов). Ранее выручка отражалась только в н/у, в связи с чем образовались ОНА
Итого по разделу I	7 856	7 372	268 464	268 464	-484	-	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Прочие оборотные активы	0	45 271	-	-	45 271	-	
в том числе: Вознаграждение заказчика-застройщика	0	2 423	-	-	2 423	-	Изменение учетной политики в части начисления выручки в части вознаграждения застройщика (ретроспективно отразили увеличение прибыли (47 - 84.01). Ранее выручка в б/у не отражалась
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве	0	42 848	-	-	42 848	-	Изменение учетной политики в части отражения задолженности дольщика по ДДУ - при регистрации ДДУ вся стоимость договора отражается как 76.33.3 - 86.33. Задолженность покупателей по ДДУ - дебетовый остаток по счету 76.33.3 на конец отчетного периода. Ранее задолженность дольщиков по ДДУ не отражалась
	0	45 271	-	-	45 271	-	
Итого по разделу II	550 614	595 885	25 185	25 185	45 271	-	
БАЛАНС	**558 470**	**603 256**	**293 649**	**293 649**	**44 786**	-	

Наименование показателя	На 31 декабря 2016г.	На 31 декабря 2016г. (пересчет)	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2015г. (пересчет)	Отклонение 2016г.	Отклонение 2015г.	Комментарии
ПАССИВ **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ**							
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(45 019)	(43 081)	(3 337)	(3 337)	1 938	-	
в том числе:	*(41 682)*	*(39 744)*	*(3 337)*	*(3 337)*			Изменение учетной политики в части отражения выручки по

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) текущего периода					*1 938*	-	вознаграждению застройщика.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	*(3 337)*	*(3 337)*	-	-	-	-	
Итого по разделу III	223 571	225 509	265 253	265 253	1 938	-	
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Оценочные обязательства							
Прочие обязательства	105 667	193 801	-	-	88 134		
в том числе: Привлеченные средства на строительство недвижимости на продажу	*105 667*	-	-	-	*- 105 667*		Изменение учетной политики в части отражения стоимости ЛЦУ - по факту заключения ДДУ (ранее было только по оплате)
в том числе: Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	-	*193 801*	-	-	*193 801*		Изменение учетной политики в части отражения стоимости ЛЦУ - по факту заключения ДДУ (ранее было только по оплате)
Итого по разделу IV	105 673	193 807	573	573	88 134	-	
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Кредиторская задолженность	97 524	52 238	27 820	27 820	- 45 286	-	
в том числе: Авансы по услугам застройщика	*45 286*	-	-	-	*- 45 286*	-	Изменение учетной политики в части отражения стоимости ЛЦУ - по факту заключения ДДУ (ранее было только по оплате)
Итого по разделу V	229 226	183 940	27 822	27 822	- 45 286	-	
БАЛАНС	**558 470**	**603 256**	**293 649**	**293 649**	**44 786**	-	

В связи с внесением изменений в учетную политику в Отчете о финансовых результатах за 2017 год произведен ретроспективный пересчет некоторых показателей на 31.12.2015 и 31.12.2016:

Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	За Январь-Декабрь 2016г.	За Январь-Декабрь 2016г (пересчет)	За Август-Декабрь 2015г.	За Август-Декабрь 2015г. (пересчет)	Отклонение 2016г.	Отклонение 2015г.	Комментарии
Выручка	998	3 421	247	247	2 423	-	Изменение учетной политики в части начисления
Себестоимость продаж	(11 311)	(11 311)	(2 555)	(2 555)		-	
Валовая прибыль (убыток)	(10 313)	(7 890)	(2 308)	(2 308)	2 423	-	

58

Коммерческие расходы	(6 326)	(6 326)	-	-		-	выручки в части вознаграждения застройщика (ретроспективно отразили увеличение прибыли. Ранее выручка в б/у не отражалась
Управленческие расходы	(5 607)	(5 607)	(1 598)	(1 598)		-	
Прибыль (убыток) от продаж	(22 246)	(19 823)	(3 906)	(3 906)	2 423	-	
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-	-	
Проценты к получению	69	69	-	-	-	-	
Проценты к уплате	(17 225)	(17 255)	(2)	(2)	-	-	
Прочие доходы	-	-	-	-	-	-	
Прочие расходы	(9 375)	(9 375)	(64)	(64)	-	-	
Прибыль (убыток) до налогообложения	(48 777)	(46 354)	(3 972)	(3 972)	2 423	-	
Текущий налог на прибыль	-	-	-	-		-	Изменение учетной политики в части отражения выручки по вознаграждению застройщика (ретроспективно отразили уменьшение ОНА по доходам будущих периодов)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2 223	2 223	159	159		-	
Изменение отложенных налоговых обязательств	(3)	(3)	(3)	(3)		-	
Изменение отложенных налоговых активов	7 097	6 612	638	638	(485)	-	
Прочее	-	-	-	-		-	
Чистая прибыль (убыток)	**(41 683)**	**(39 745)**	**(3 337)**	**(3 337)**	**1 938**	-	

9. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

9.1. Нематериальные активы (строка 1110 Баланса)

В 2017 году переоценки и обесценения нематериальных активов не было.

Изменение стоимости нематериальных активов:

	2017 год	2016 год
Стоимость нематериальных на начало отчетного года	-	-
Увеличение стоимости нематериальных, всего	**1 882**	-
в том числе за счет:		
взнос в уставный капитал объектов		
поступило новых объектов, в том числе	1 882	-
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
прочее		
Уменьшение (выбытие) стоимости нематериальных активов, всего	**516**	
в том числе за счет:		
продажи основных средств		
списания основных средств		
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
начисленная амортизация за период	516	-
прочее		
Стоимость нематериальных на конец отчетного года	**1 366**	-

Операции по НИОКР у Общества отсутствуют.

9.2. Основные средства (строка 1150 Баланса)

В 2017 году переоценка основных средств не проводилась.

Изменение стоимости основных средств:

	2017 год	2016 год
Стоимость основных средств на начало отчетного года	**121**	-
Увеличение стоимости основных средств, всего	**245**	**125**
в том числе за счет:		
взнос в уставный капитал объектов		-
поступило новых объектов, в том числе	245	125
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
прочее		
Уменьшение (выбытие) стоимости основных средств, всего	**43**	**4**
в том числе за счет:		
продажи основных средств		
списания основных средств		
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
начисленная амортизация за период	43	4
прочее		
Стоимость основных средств на конец отчетного года	**323**	**121**

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации за 31 декабря 2017 году нет.

В течение 2017 года основных средств, полученных по договорам лизинга, ООО «Усиевича 10» не имеет. Договоры финансовой аренды (лизинга) не заключались.

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.

9.3. Капитальные вложения

Капитальных вложений в течение 2017 года не было.

В 2017 году активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

9.4. Долгосрочные финансовые вложения (инвестиции в зависимые и прочие общества) (строка 1170 Баланса)

Долгосрочные финансовые вложения в 2017 году в ООО «Усиевича 10» не осуществлялось.
Дочерних обществ Общество не имеет.

Займы долгосрочные

В 2017 году ООО «Усиевича 10» не предоставляло займы другим организациям

Вкладов по договорам простого товарищества Общество не имеет.

9.5. Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 Баланса)

Краткосрочные финансовые вложения в течение 2017 года не осуществлялись.
По состоянию на отчетную дату сальдо по выданным займам отсутствует.

9.6. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса)

Изменение величины прочих внеоборотных активов:

	2017 год	2016 год
Прочие внеоборотные активы на начало отчетного года	-	267 825
Увеличение прочих внеоборотных активов, всего	-	-
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.		-
здание, подлежащее сносу под строительство		-
Уменьшение (выбытие) внеоборотных активов, всего	-	
в том числе за счет:		
принятия к учету в качестве основных средств		
списания, в т.ч.	-	267 825
здания, подлежащие сносу под строительство	-	267 825
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
прочее		
Прочие внеоборотные активы на конец отчетного года	-	-

В составе прочих внеоборотных активов учтены:
- Оборудование к установке
- Здание, подлежащее сносу под строительство

9.7. Отложенные налоговые активы (строка 1180 Баланса)

Структура отложенных налоговых активов в 2016 году (строка 1180 Баланса)

	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Доходы будущих периодов (выручка от оказания услуг застройщика, отраженная в налоговом учете)	-	-
Незавершенное производство (разница в сумме амортизации нематериальных активов)	29	-
Убыток предыдущего периода (2015 год)	638	638
Убыток текущего периода (2016 год)	6 612	6 612
Прибыль текущего периода (2017 год) – частичное погашение убытка прошлых лет (2015 год)	(296)	-
ИТОГО:	**6 984**	**7 251**

9.8. Запасы (строка 1210 Баланса)

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

	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Сырье и материалы, всего, в т.ч.	141	-
топливо		
тара		

61

инвентарь и хоз принадлежности	-	-
прочие, всего, в т.ч.	141	
переданные в переработку	-	
Затраты в незавершенном производстве, всего, в т.ч.	628 375	365 910
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации свыше 12 месяцев	628 375	365 910
Расходы на продажу объектов недвижимости со сроком реализации свыше 12 месяцев	-	-
Готовая продукция и товары для перепродажи		
Товары отгруженные		
ИТОГО:	**628 516**	**365 910**

По строке «Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации свыше 12 месяцев» отражены расходы на создание инвестиционного актива и суммы НДС, которые приходятся на жилую часть объектов недвижимости, и распределяемый НДС между объектами недвижимости. Данные расходы в будущем сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости предназначенных для продажи, либо передаваемых инвесторам в рамках реализации инвестиционных программ ООО «Усиевича 10». Общая величина таких расходов по состоянию на 31.12.2017г. 628 516 тыс. руб., на 31.12.2016г. 365 910 тыс. руб.

9.9. 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 31.12.2016**
НДС по приобретенным ценностям, всего, в т.ч.		
НДС по приобретенным ТМЦ	13	13
НДС при приобретении основных средств	-	-
НДС по приобретенным услугам	583	594
НДС при оказании услуг застройщика	-	1 141
НДС при строительстве основных средств	9	9
НДС при строительстве объектов недвижимости	44 610	11 037
ИТОГО:	**45 215**	**12 794**

9.10. Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса)

Краткосрочная дебиторская задолженность, тыс. руб.

	На 31.12.2017	**На 31.12.2016**
Покупатели и заказчики	-	-
Финансирование строительства недвижимости на продажу	753	1 013
Авансы по строительству недвижимости на продажу	62 667	39 288
Авансы, выданные прочим поставщикам, подрядчикам	267	471

Расходы будущих периодов (страхование ответственности застройщика)	-	-
Расчеты по налогам и сборам	31	102
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 (ПДС)	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	216	193
Всего по строке 1230 Баланса:	**63 934**	**41 067**

Долгосрочная дебиторская задолженность, тыс. руб.:

	На 31.12.2017	На 31.12.2016
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 (ПДС)	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-
Расходы будущих периодов (страхование ответственности застройщика)	2 696	3 011
Всего по строке 1230 Баланса:	**2 696**	**3 011**

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 более чем через 12 месяцев после отчетной даты, по состоянию на 31.12.2017г. составляет сумму в размере 2 696 тыс. рублей., на 31.12.2016г. – 3 011 тыс. руб.

Показатель дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, по состоянию на 31.12.2017г. составляет сумму в размере 63 934 тыс. рублей и увеличился по сравнению с аналогичными показателями на 31.12.2016г. в 1,5 раза.

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.

9.11. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Баланса)

Наименование	Показатель на 31.12.2017 г.	Показатель на 31.12.2016 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	402	7 332
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-
Денежные эквиваленты	49 300	120 500
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	-	-
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	49 702	127 832

Согласно учетной политике Общества депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев, признаются денежными эквивалентами.

Наличия и движения денежных средств в иностранной валюте нет.

Заблокированных счетов нет.

9.12. Прочие оборотные активы (строка 1260 Баланса)

Изменение величины прочих оборотных активов:

	2017 год	2016 год
Прочие оборотные активы на начало отчетного года	**45 271**	-
Увеличение прочих оборотных активов, всего	**96 966**	**45 271**
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.	96 966	45 271
вознаграждение заказчика-застройщика	86 315	2 423
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве текущая	-	42 848
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве по платежам, не внесенным в установленный договором срок	5 300	
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве по платежам, предоставленным с отсрочкой/рассрочкой платежа	5 351	
НДС по авансам и предоплатам	-	
Уменьшение (выбытие) прочих оборотных активов, всего	**43 066**	
в том числе за счет:		
принятия к учету		
списания		
перемещение между филиалами (подразделениями) Общества		
прочее, в т.ч.	43 066	
вознаграждение заказчика-застройщика (расторжение ДДУ)	218	
Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве текущая	42 848	
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		

Итого изменение стоимости прочих оборотных активов	**99 171**	**45 271**

В составе прочих оборотных активов учтены:
- вознаграждение заказчика-застройщика
- Задолженность покупателей по договорам участия в долевом строительстве

Задолженность покупателей подразделяется на:
- текущую задолженность (срок оплаты по договору не наступил);
- задолженность по платежам, не внесенным в установленный договором срок (в соответствии с рекомендациями, утвержденными письмом Минфина от 29.01.2008 № 07-05-06/18);
- задолженность по платежам, предоставленным с отсрочкой/рассрочкой платежа (в соответствии с требованиями приказа ФСФР от 30.11.2006 № 06-137/из-н).

Прочие оборотные активы по состоянию на 31.12.2017г. увеличились на 53 900 тыс. рублей по сравнению с данными на 31.12.2016г., т.е. в 2 раза.

В целом Оборотные активы по состоянию на 31.12.2017г. увеличились на 293 349 тыс. рублей по сравнению с данными на 31.12.2016г., т.е. в 1,5 раза.

9.13. Капитал и резервы

Уставный капитал (строка 1310 Баланса):

Уставный капитал ООО «Усиевича 10» составляет 268 590 231,00 (Двести шестьдесят восемь миллионов пятьсот девяносто тысяч двести тридцать один) рубль.

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	268 590 231,00	100%
в том числе:		
Акционерное общество «Лидер Инвест» (ИНН 7705619586, КПП 770801001, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9)	268 590 231,00	100%

Уставный капитал ООО «Усиевича 10» оплачен полностью.

Информация о резервном фонде и нераспределенной прибыли

В 2017 году отчислений в резервный фонд не было.

В 2017 году Общество не создавало фонды потребления и накопления.

9.14. Распределение прибыли (строка 1370 Баланса)

	Сумма, тыс.руб.	
	На 31.12.2017	**На 31.12.2016**
Капитал до распределения прибыли отчетного года		
Уставный капитал	268 590	268 590
Резервный капитал		
Добавочный капитал		
Прибыль (убыток) прошлых лет	(43 081)	(3 337)
Прибыль (убыток) отчетного года	2 251	(39 744)
Итого капитал до распределения прибыли:	**227 760**	**225 509**
Направления распределения прибыли отчетного года		
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		
Итоги распределения прибыли отчетного года		-
Капитал после распределения прибыли		
Уставный капитал	268 560	268 590
Резервный капитал		
Добавочный капитал		
Прибыль (убыток) прошлых лет	(43 081)	(3 337)
Прибыль (убыток) отчетного года	2 251	(39 744)
Итого капитал после распределения прибыли:	**227 760**	**225 509**
Уменьшение капитала после распределения прибыли отчетного года	-	-

Прибыль отчетного периода составила 2 251 тыс. руб., убыток, накопленный по состоянию на 31.12.2017 составил 40 830 тыс. руб.

9.15. Долгосрочные займы и кредиты (строка 1410 Баланса)

В 2017 году Общество не привлекало займы. В течение 2017 года Общество вернуло:

1) на общую сумму 12 550 тыс. руб. (обеспечение хозяйственной деятельности Общества), в том числе начисленные проценты – 1 112 тыс. руб.;
2) на общую сумму 121 248 тыс. руб. (целевой заем - оплата расходов по строительству проекта ООО «Усиевича 10»), в том числе начисленные проценты – 8 368 тыс. руб.

Наименование	Показатель на 31.12.2017 г.	Показатель на 31.12.2016 г.
Заемные средства всего, в том числе:	-	-
Долгосрочные кредиты и займы	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам и займам	-	-
Долгосрочные облигации	-	-

Согласно дополнительным соглашениям к договорам, полученные займы предоставляются в срок до 31.12.2019, в связи с чем невозвращенные по состоянию на 31.12.2017 суммы основного долга по займам переводятся из краткосрочных займов в состав долгосрочных (п. 19 ПБУ 4/99), а начисленные проценты остаются в составе краткосрочных.

Данные по полученным займам приведены в таблице:

Наименование заимодавца	Номер и дата договора	Сумма основного долга, тыс. руб.	Сумма начисленных и погашенных %, тыс. руб.	Ставка, %	Срок погашения займа
АО «Лидер-Инвест»	Договор №ЛИ-УС/2015/С от 19.11.2015 года	-	-	13,5	31.12.2017
АО «Лидер-Инвест»	Договор №ЛИ-УС/2015/У от 19.11.2015 года	-	-	13,5	31.12.2017

9.16. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 Баланса)

Структура отложенных налоговых обязательств в 2017 году:

	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Незавершенные капитальные вложения	6	-
Основное производство (амортизация основных средств)	-	6
ИТОГО:	**6**	**6**

9.17. Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450 Баланса)

Структура прочих долгосрочных обязательств в 2017 году:

	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Привлеченные средства на строительство недвижимости на продажу	-	-
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	-	-
Расчеты по полученному финансированию строительства (обязательства по договорам участия в долевом строительстве)	604 052	193 801
Прочая кредиторская задолженность	-	-
ИТОГО:	**604 052**	**193 801**

Общество как застройщик в 2017 году заключило договоры долевого участия. Поскольку срок передачи объекта, установленный в проектной декларации, 1 квартал 2019 года, обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве в сумме цен договоров по состоянию на 31.12.2016 и на 31.12.2017 отражены в составе прочих долгосрочных обязательств.

9.18. Краткосрочные займы и кредиты (строка 1510 Баланса)

Расшифровка строки "Заемные средства" раздел "Краткосрочные обязательства" Бухгалтерского баланса на 31.12.2017 г., тыс. руб.:

Наименование	Показатель на 31.12.2017 г.	Показатель на 31.12.2016 г.
Заемные средства всего, в том числе:	-	131 702
Краткосрочные кредиты и займы	-	124 317
Проценты по краткосрочным кредитам и займам	-	7 385
Проценты по долгосрочным облигациям	-	-

Затраты по полученным займам, в виде начисленных процентов к уплате, согласно заключенным договорам, в бухгалтерском учете являются расходами.

	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Краткосрочный заем		
АО «Лидер Инвест»	-	124 317
Договор № ЛИ-УС/2015/С от 19.11.15	-	112 880
Договор № ЛИ-УС/2015/У от 19.11.15	-	11 437
ИТОГО:	**-**	**124 317**
	На 31.12.2017	**На 31.12.2016**
Проценты к уплате		
АО «Лидер Инвест»	-	7 385
Договор № ЛИ-УС/2015/С от 19.11.15	-	6 586
Договор № ЛИ-УС/2015/У от 19.11.15	-	799
ИТОГО:	**-**	**7 385**

Согласно дополнительным соглашениям к договорам, полученные займы предоставляются в срок до 31.12.2019, в связи с чем невозвращенные по состоянию на 31.12.2017 суммы основного долга по займам переводятся из краткосрочных займов в состав долгосрочных (п. 19 ПБУ 4/99), а начисленные проценты остаются в составе краткосрочных.

64

Начисленные проценты по договорам займа не включены в инвестиционный актив, а отражены в составе внереализационных расходов, поскольку создаваемый объект недвижимости не отвечает требованиям, предъявляемым к понятию инвестиционный актив (п. 7 ПБУ 15/2008).

9.19. Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса)

Сумма кредиторской задолженности ООО «Успевича 10» по строке 1520 Баланса на конец 2017 года составила 66 089 тыс. руб. (на конец 2016 года – 52 238 тыс. руб.).

Краткосрочная кредиторская задолженность, тыс. руб.:

	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Расчеты с поставщиками, всего, в т. ч.	61 735	41 078
расчеты с основным обществом	32	23 782
Авансы, полученные от покупателей, всего, в т. ч.	-	-
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	296	-
Расчеты по налогу на доходы физических лиц	-	-
Расчеты по налогу на имущество	-	550
Расчеты по оплате гос пошлин	-	-
Расчеты по депонированным суммам	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	78	9 382
ИТОГО:	**62 109**	**51 010**

Размер краткосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на конец отчетного периода составил 62 109 тыс. руб. и по отношению к показателям на 31.12.2016г. увеличился в 1,2 раза.

Долгосрочная кредиторская задолженность, тыс. руб.:

	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Расчеты с поставщиками, всего, в т. ч.	3 981	1 228
расчеты с основным обществом	-	-
Авансы, полученные от покупателей, всего, в т. ч.	-	-
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	-	-
Расчеты по депонированным суммам	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-
ИТОГО:	**3 981**	**1 228**

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражено гарантийное удержание в рамках договора на выполнение СМР, согласно которому удержание возвращается генеральному подрядчику по истечении гарантийного срока, т.е. в течение двух лет с момента подписания первого передаточного акта.

Размер долгосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на конец отчетного периода составил 3 981 тыс. руб. и по отношению к показателям на 31.12.2016г. увеличился на 225 %.

ООО «Усиевича 10» погашение обязательств по налогам и сборам путем неденежных расчетов не производило. Задолженности ООО «Усиевича 10» 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 с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет, в соответствии с налоговым законодательством.

9.20. Доходы будущих периодов (строка 1530 Баланса)

Доходов будущих периодов на конец отчетного периода нет.

9.21. Оценочные обязательства (строки 1430, 1540 Баланса)

Оценочных обязательств на конец отчетного периода нет.

9.22. Прочие краткосрочные обязательства (строка 1550 Баланса)

Прочих краткосрочных обязательств на конец отчетного периода нет.

10. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

10.1. Доходы по обычным видам деятельности (строка 2110 Отчета о финансовых результатах)

В 2017 году выручка от реализации составила 86 097 тыс. руб., что в 25 раз больше, чем выручка, полученная за 2016 год (3 421 тыс. руб.). Увеличение выручки от реализации на 82 676 тыс. руб. за отчетный период обусловлено тем, что Общество заключило и зарегистрировало более 50 договоров участия в долевом строительстве.

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

Состав доходов	2017 год	2016 год
- доходы от продажи объектов недвижимости	-	-
- оказание услуг Застройщика	86 097	2 423
- прочие виды деятельности (сдача в аренду)	-	998
ИТОГО:	**86 097**	**3 421**

10.2. Себестоимость продаж (строка 2120 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
Всего, в том числе:		
Себестоимость реализации объектов недвижимости	-	-
Себестоимость услуг Застройщика	3 685	128
Себестоимость реализации прочих работ, услуг (сдача в аренду)	-	11 183
ИТОГО:	**3 685**	**11 311**

10.3. Расшифровка себестоимости реализованных товаров, работ, услуг по элементам затрат

Себестоимость реализованных товаров (работ, услуг) ООО «Усиевича 10», тыс. руб.:

Состав расходов	2017 год	2016 год
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация основных фондов	559	4 152
Материальные затраты	-	-
Прочие расходы, всего, в т.ч.	3 126	7 159
вознаграждение агента	-	1 773
обслуживание земельного участка (аренда, права на землю)	-	3 146
расходы по эксплуатации здания	-	2 089
прочие расходы на подбор арендаторов	-	-
обслуживание камер видеонаблюдения	112	23
прочие расходы, связанные с ДДУ (госпошлины, страхование, услуги по регистрации ДДУ)	3 014	128
ИТОГО:	**3 685**	**11 311**

10.4. Управленческие расходы (строка 2220 Отчета о финансовых результатах)

Состав расходов	2017 год	2016 год
Амортизация	-	-
Аренда имущества	-	-

Аудиторские и оценочные услуги	118	-
расходы на содержание офиса	165	143
услуги управления	40 693	509
ФОТ	-	-
Отчисления с ФОТ	-	-
страхование	-	-
Услуги связи	-	-
госпошлины	2	1
налог на имущество	-	4 951
программное обеспечение	9	3
НДС включаемый в стоимость	7 374	-
ИТОГО:	**48 361**	**5 607**

10.5. Коммерческие расходы (строка 2210 Отчета о финансовых результатах)

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

Состав расходов	**2017 год**	**2016 год**
вознаграждение агента за привлечение клиентов	14 998	5 117
расходы на рекламу всего, в т.ч.:	14 731	1 209
материальные затраты	-	-
НДС включаемый в стоимость	5 128	-
ИТОГО:	**34 857**	**6 326**

10.6. Прочие доходы и расходы (строки 2310, 2320, 2330, 2340, 2350 Отчета о финансовых результатах)

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

Прочие доходы	2017 год		2016 год	
	%	сумма, тыс.руб.	%	сумма, тыс.руб.
Проценты к получению, в том числе:	**100**	**14 346**	**100**	**69**
- проценты по договорам банковского счета (депозита)	100	14 346	100	69
- проценты по предоставленным займам			-	-
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-
Прочие операционные доходы, в том числе:	-	-	-	-
- реализация прочего имущества и активов (за исключением амортизируемого)	-	-	-	-
- доходы прошлых лет, выявленного в отчетном периоде	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-
Участие в уставных капиталах других организаций	-	-	-	-
Штрафы, пени, неустойки	-	-	-	-
прочие доходы	-	-	-	-
ИТОГО	**100**	**14 346**	**100**	**69**

Состав прочих расходов, тыс. руб.:

Прочие расходы	2017 год		2016 год	
	%	Сумма, тыс. руб	%	Сумма, тыс. руб
Проценты к уплате, в том числе:	**99,0**	**10 624**	**64,8**	**17 225**
- проценты по займам	19,5	2 095	29,5	7 843
- проценты по коммерческим кредитам (рассрочка)	79,5	8 529	35,3	9 382
Прочие расходы, в том числе:	**1,0**	**103**	**35,2**	**9 375**
расходы и себестоимость, связанные с реализацией прочего имущества и активов				-
расходы на ликвидацию (списание) выводимых из эксплуатации основных средств	-	-		-
резерв по сомнительным долгам				-
курсовые разницы				-
расходы на оплату услуг кредитных организаций	0,4	41	0,2	57
выплаты по договорам гражданско-правового характера	-	-	-	-
судебные расходы	-	-	-	-
штрафы, пени, неустойки	0,6	62	-	-
Расходы, связанные с благотворительной деятельностью и спонсорской помощью, осуществлением культурно-массовых мероприятий и иных мероприятий аналогичного характера	-	-	-	-
Прочие расходы, не принимаемые в налоговом учете	-	-	35,0	9 318
прочие расходы (списание НДС)	-	-	-	-
ИТОГО	**100**	**10 727**	**100**	**26 600**

За 2017 год Общество сформировало прибыль в размере 2 813 тыс. руб.
За 2016 год убыток составляет 46 354 тыс. руб.

11. Имущество и величина обеспечений, отраженных на забалансовых счетах

11.1. Обеспечения обязательств и платежей полученные (сч. 008)

Вид обязательства	Кем выдано обеспечение	Договор	За кого выдано обеспечение	Период	На 31.12.2017	На 31.12.2016	Комментарии
Страхование ответственности по договору на выполнение СМР	САО «ВСК»	Договор страхования строительно-монтажных рисков № 160E0180R4524 от 07.11.16	ООО "ТС-МОНОЛИТ"	с 07.11.16 по 31.01.18	-	728 628	
Гарантийное удержание по договору на выполнение СМР	ООО "ТС-МОНОЛИТ"	Договор № ГП-УС-ТС-0061-11/2016 от 25.10.2016	ООО "ТС-МОНОЛИТ"	с 25.10.16 по 31.03.21	1 726	1 228	

Гарантийное удержание по договору на выполнение СМР	ООО «ПЭМС»	Договор № ГП-УС-ПЭМС-05/2017 от 15.05.2017	ООО «ПЭМС»	с 15.05.17 по 31.03.21	2 255	-	
ИТОГО	**X**	**X**	**X**		**3 981**	**729 856**	

11.2. Обеспечения обязательств и платежей выданные (сч. 009)

Вид обеспечения	Организация, по обязательству которого выдано поручительство/предмет залога	Кому выдано обеспечение (Контрагент)	Договор контрагента	Срок действия	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Переданный в залог участникам долевого строительства земельный участок	ООО «Усиевича 10»	Участники долевого строительства	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-09-045618 от 05.11.2014	до 24.02.22	145 555	298 924
Переданный в залог участникам долевого строительства строящийся многоквартирный дом	ООО «Усиевича 10»	Участники долевого строительства	Договоры участия в долевом строительстве	до 31.03.19	604 052	193 801
ИТОГО	**X**	**X**		**-**	**749 607**	**492 725**

Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:
- объект долевого строительства и нежилые помещения в Жилом доме;
- объект незавершенного строительства;
- право аренды земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом

11.3. Основные средства, подлежащие сносу (сч. 013)

Обществу на праве собственности принадлежат здания, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усиевича, вл. 10Б, стр. 1,2. Руководство Общества приняло решение снести существующие здания и на их месте построить новый объект «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными помещениями» по адресу: г. Москва, улица Усиевича, вл. 10Б, стр. 1,2» в связи с чем был оформлен приказ о выводе зданий из состава основных средств.

До момента фактического сноса здания и оформления необходимой документации для исключения снесенных зданий из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним остаточная стоимость вышеназванных основных средств учитывается на забалансовом счете 013 «Основные средства в организации».

Основные средства, подлежащие сносу, тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2016	Поступило	Выбыло	На 31.12.2017

Нежилое здание Успевича 10Б (кадастровый номер 77:09:0004004:1078)	255 525	-	255 525	-
Нежилое здание Успевича 10Б, стр. 2 (кадастровый номер 77:09:0004004:1082)	8 148	-	8 148	-
Другие виды ОС	-	-	-	-
ИТОГО	263 673	-	263 673	-

11.4. Основные средства, полученные в аренду (сч. 001)

Арендованные основные средства отражены на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства" по стоимости, определенной договорами аренды:

Информация об арендованных земельных участках:

тыс. руб.

Арендодатель	№ и дата договора	Предмет договора	Срок действия договора	Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-045618 от 05.11.2014	Долгосрочная аренда земельного участка	до 24.02.2022	4 066	77:09:0004004:15	307 169	298 924
ИТОГО:						307 169	298 924

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

тыс. руб.

№ п/п	Основное средство	Контрагент	Договор	На 31.12.2017	На 31.12.2016
1	Офисное помещение по адресу: г. Москва, пр-кт Андропова, д. 18, к. 7	АО «Лидер-Инвест»	СУБ-ЛИ-У-09/15 от 29.09.15	-	588
2	Офисное помещение по адресу: г. Москва, пр-кт Андропова, д. 18, к.9, ком. 1721	АО «Лидер-Инвест»	ДА-ЛИ-Ус-0049-05-2017 от 15.05.2017	434	-
ИТОГО:				434	588

12. Расходы по налогу на прибыль

Общество определило в 2017 году следующие составляющие налога на прибыль, тыс. руб.:

Наименование показателей	Сумма	Ставка налога	Сумма	Составляющая налога на прибыль
Бухгалтерская прибыль (убыток)	2 813	20%	563	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
Налогооблагаемые временные разницы:		20%		Отложенные налоговые обязательства
в том числе:	-		-	в том числе:

- возникли разницы	-	-	-	- созданы отложенные налоговые обязательства
- погашены разницы	-	-	-	- погашены отложенные налоговые обязательства
- списаны разницы по выбывшим объектам	-	-	-	- списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
Вычитаемые временные разницы:	**(1 334)**	**20%**	(267)	**Отложенный налоговый актив**
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	145	-	29	- созданы отложенные налоговые активы
- условный доход по налогу на прибыль	-	-	-	- созданы отложенные налоговые активы
- погашены разницы	(1 479)	-	(296)	- погашены отложенные налоговые активы
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам
Постоянные налогооблагаемые разницы		**20%**		**Постоянное налоговое обязательство**
Постоянные вычитаемые разницы	-	**20%**	-	**Постоянный налоговый актив**
Налоговая база по налоговой декларации	**1 479**	**20%**	**296**	**Текущий налог**
Иные обязательные платежи в бюджет	**0**	-	**0**	**Прочие платежи в бюджет**
Штрафные санкции	**0**	-	**0**	**Штрафные санкции**

Постоянные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	
в том числе:	
не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	
суммы НДС, полученных от учредителей сверх вклада в УК имущества	
доходы, попадающие по ЕНВД	
расходы прочие (списание НДС)	
Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	-
в том числе:	
Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	
Расходы на благотворительность	
Членство в ассоциациях	
штрафы, пени	
выплаты по колл. договору	
командировочные расходы сверхнорм	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	-
Прочие (не принимаемые в налоговом учете)	-
Прочие (списание НДС)	
Временные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	**-**
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	
разница в суммах резерва по сомнительным долгам, создаваемого для налогового и бухгалтерского учета	
суммовые разницы, включаемые в состав прочих расходов по н\у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС	
прочие (включаемые в состав прочих доходов по н\у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС)	
Временные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего:	**145**
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	-

разница сумм амортизации нематериальных активов по налоговому и бухгалтерскому учету	145
разница сумм выручки по налоговому и бухгалтерскому учету	
сумма условного дохода по налогу на прибыль	
прочие	

В 2016 году составляющие налога на прибыль следующие, тыс. руб.:

Наименование показателей	Сумма	Ставка налога	Сумма	Составляющая налога на прибыль
Бухгалтерская прибыль	**(46 354)**	**20%**	**(9 270)**	**Условный расход (доход) по налогу на прибыль**
Налогооблагаемые временные разницы:	**2 163**	**20%**	**433**	**Отложенные налоговые обязательства**
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	(15)	-	(3)	- созданы отложенные налоговые обязательства
- погашены разницы		-		- погашены отложенные налоговые обязательства
- списаны разницы по выбывшим объектам	2 178	-	436	- списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
Вычитаемые временные разницы:	**33 061**	**20%**	**6 612**	**Отложенный налоговый актив**
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы		-		- созданы отложенные налоговые активы
- убыток по налоговому учету	33 061	-	6 612	- созданы отложенные налоговые активы
- погашены разницы		-		- погашены отложенные налоговые активы
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам
Постоянные налогооблагаемые разницы	**11 114**	**20%**	**2 223**	**Постоянное налоговое обязательство**
Постоянные вычитаемые разницы	**0**	**20%**	**0**	**Постоянный налоговый актив**
Налоговая база по налоговой декларации	**0**	**20%**	**0**	**Текущий налог**
Иные обязательные платежи в бюджет	**0**	**-**	**0**	**Прочие платежи в бюджет**
Штрафные санкции	**0**	**-**	**0**	**Штрафные санкции**

Постоянные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	
в том числе:	
не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	
суммы НДС, полученных от учредителей сверх вклада в УК имущества	
доходы, попадающие по ЕНВД	
расходы прочие	
Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	**11 114**
в том числе:	
Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	
Расходы на благотворительность	
Членство в ассоциациях	
суммы НДС	
расходы на частичную ликвидацию основных средств	
штрафы	
выплаты по колл. договору	
командировочные расходы сверхнорм	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	1 796

прочие, не принимаемые в налоговом учете	9 318
Временные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	**(15)**
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	(15)
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	
разница в суммах резерва по сомнительным долгам, создаваемого для налогового и бухгалтерского учета	
суммовые разницы, включаемые в состав прочих расходов по н\у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС	
прочие (включаемые в состав прочих доходов по н\у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС)	
Временные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего:	**33 061**
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	
сумма условного дохода по налогу на прибыль	33 061
прочие	

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

В 2017 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

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	2016 год
Внеоборотные активы, тыс. руб.	8 673	7 372
Оборотные активы, тыс. руб.	889 234	595 885
Задолженность участников по взносам в уставный капитал, тыс. руб.	0	0
Долгосрочные обязательства, тыс. руб.	(604 058)	(193 807)
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	(66 089)	(183 940)
Доходы будущих периодов, тыс. руб.	0	0
Итого чистые активы	227 760	225 509

13. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Отчета 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:
а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
в) 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 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. N 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. N 147н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 28.01.2008 г., регистрационный номер 11007), от 25.10.2010 г. N 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».

13.1. Денежные средства, полученные от реализации товаров, работ, услуг

Наименование	Перечислено в 2017г, тыс. руб.	Перечислено в 2016г, тыс. руб.
Покупатели (заказчики, дольщики) по договорам долевого участия, всего, в т.ч.	442 448	150 953
оплата услуг Застройщика	132 734	45 286
Поступления от оказания услуг по предоставлению недвижимого имущества в аренду	116	-
Прочие поступления (оплата в рамках договоров цессии), итого, в т.ч. :	-	576
оплата по расчетам с основным обществом	-	576
Поступления по претензиям, выставленным контрагентам	-	
Поступления от комитента (принципала, доверителя)	-	
Возврат инвестиционных взносов после расторжения договоров	-	
Прочие поступления (проценты от размещения средств на депозитных счетах)	14 363	-
ИТОГО	**456 927**	**151 529**

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

Наименование	Перечислено в 2017г, тыс. руб.	Перечислено в 2016г, тыс. руб.
Поставщики (подрядчики) за сырье, материалы, работы, услуги, всего, в т.ч.	333 283	123 425
оплата по расчетам с основным обществом	79 286	847
Проценты по долговым обязательствам, в т.ч. по товарному кредиту (рассрочка)	16 872	461
проценты по договорам займа	9 480	461
проценты по товарному кредиту (рассрочка)	7 392	-
Услуги кредитных организаций	36	57
Платежи по прочим операциям, всего, в т.ч.	57 989	17 635
оплата по расчетам с основным обществом (в рамках договоров цессии)	-	4 783
финансирование строительства на продажу	7 355	5 783
сумма НДС свернуто (разница в сумме налога, полученного от покупателей и оплаченного поставщикам и сумма налога, оплаченная в бюджет)	50 634	7 069
Прочие платежи, итого, в т.ч.:		
Платежи по претензиям, предъявленным контрагентами		
Расчеты с подотчетными лицами		
Платежи по алиментам и исполнительным листам		
Прочие платежи	12	-
Вклады в имущество дочерних организаций		

ИТОГО	**408 192**	**141 578**

13.3. Денежные средства, направленные на расчеты по налогам и сборам

Наименование	Перечислено в 2017г, тыс. руб.	Перечислено в 2016г, тыс. руб.
Налог на прибыль организаций	-	-
Налог на добавленную стоимость	-	-
Налог на имущество	550	5 762
Страховые взносы во внебюджетные фонды	-	-
Налог на доходы физических лиц	-	-
Госпошлины	72	133
ИТОГО	**622**	**5 895**

13.4. Денежные средства, направленные на расчеты по кредитам и займам

Наименование	Перечислено в 2017г, тыс. руб.	Перечислено в 2016г, тыс. руб.
Полученные кредиты, займы, в т.ч.	-	132 287
расчеты с основным обществом:	-	132 287
Договор № ЛИ-УС/2015/С от 19.11.15	-	112 880
Договор № ЛИ-УС/2015/У от 19.11.15	-	19 407
Возврат кредитов, займов, в т.ч.	(124 317)	(8 540)
расчеты с основным обществом:	(124 317)	(8 540)
Договор № ЛИ-УС/2015/С от 19.11.15	(112 880)	-
Договор № ЛИ-УС/2015/У от 19.11.15	(11 437)	(8 540)
ИТОГО	**(124 317)**	**123 747**

Остаток денежных средств 31.12.2017 г. составляет 49 702 тыс. руб.

14. Информация по отчетным сегментам.

Согласно учетной политике ООО «Усиевича 10» не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

15. Оценочные обязательства, условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО «Усиевича 10», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных 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.

В октябре 2017 года ООО «Рекламное агентство СТРОНГ» подало иск против ООО «Усиевича 10», суть которого состоит в том, что Заказчик, ООО «Усиевича 10», не принял и не оплатил услуги по размещению рекламно-информационных материалов в СМИ (радиовещание) за апрель, май и июнь 2017 года.

Сумма иска составляет 638 034,10 (Шестьсот тридцать восемь тысяч тридцать четыре рубля 10 коп.), из которых: 620 723,01 (Шестьсот двадцать тысяч семьсот двадцать три рубля 01 коп.) рублей сумма долга по договору,

17 311,09 (Семнадцать тысяч триста одиннадцать рублей 09 коп.) - проценты за пользование чужими денежными средствами.

На момент подписания отчетности судебный иск принят к производству (определение Арбитражного суда г. Москвы от 05 марта 2018 года по делу № А40-197492/17-111-1793).

В ноябре 2017 года участники долевого строительства, Колобков П.Э., Шахлевич Н.К., подали иски против ООО «Усиевича 10», суть которых в том, что застройщик, ООО «Усиевича 10», несвоевременно выполняет условия по договорам долевого участия. Общая сумма двух исков составила 68 663 363,89 (Шестьдесят восемь миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи триста шестьдесят три рубля 89 коп.)

На момент подписания отчетности в удовлетворении обоих исков участникам долевого строительства отказано (решение суда от 22 января 2018 года по делу № 02-522/2018; решение суда от 20 марта 2018 года по делу № 02-0363/2018).

16. 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 Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

17. Государственная помощь

Общество в 2017 году не получало государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Поверенный
На основании доверенности
№ 17/49-УС от 16.11.2017 Ю.В. Волкодав

«30» марта 2018 года