



Акционерное общество Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» (АО ХК «ГВСУ «Центр»)

Воронцовская ул., д. 21А, стр.1, Москва, 109147
Тел.(495) 912-31-00, факс (495) 912-71-57 E-mail: info@gvsu.ru
Система сертификации «БИЗНЕС-ПРОГРЕСС»
Сертификат соответствия № СДС.НЦС.0711 СМК.11/11
ОКПО 07627624, ОГРН 1027739053451, ИНН/КПП 7709261816/ 774501001

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2016 год АО ХК «ГВСУ «ЦЕНТР» (описательная часть)

1. Общие сведения

АО ХК «ГВСУ «ЦЕНТР» (далее «Общество») учреждено в соответствии с Указом Президента РФ № 588 от 25 мая 1998 г., в соответствии с изменениями в Гражданский Кодекс Российской Федерации согласно Федеральному закону от 05.05.2014 №99 ФЗ, Общество было переименовано в акционерное общество 15 октября 2014.

Общество зарегистрировано Московской регистрационной палатой 7 сентября 1998 г., свидетельство о регистрации № 035686 (серия ЛБ № 000356, выдано 21 октября 1998 г.). Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц: серия 77 № 008016606, выданное МИМНС России № 39 по г.Москве. Дата внесения записи: 8 августа 2002 г. Государственный регистрационный номер 1027739053451.

Юридический адрес Общества: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1. Фактический адрес Общества совпадает с юридическим адресом.

Общество имеет следующие ИНН и КПП: 770 926 1816 и 774 501 001 соответственно.

Коды статистической отчетности:

ОКВЭД – 41.2. (основной вид деятельности: Строительство зданий и сооружений),
ОКПО - 07627624,
ОКОГУ - 4210008,
ОКАТО - 45286580000
ОКТМО - 45381000000,
ОКФС -16, ОКОПФ-12267.

Сертификат качества: ИСО 9001:2011. Сертификат «ЕВРО-ПРОГРЕСС» № РОСС RU.И889.04ФГФ0.

Свидетельство о постановке на налоговый учет: Серия 77 № 017022985, выданное Межрайонной инспекцией ФНС № 45 г. Москва от 15 июля 2014 г.

Высший орган управления Общества - Общее собрание акционеров.

Уставный капитал АО Холдинговая Компания «ГВСУ «Центр» равен 315 913 тыс. руб. и состоит из 2 369 347 обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 100 руб. и 789 783 привилегированных именных акций типа А, номинальной стоимостью 100 руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. ценными бумагами владели 1 942 акционеров, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «Инвесткапитал» и 1 940 физических лиц. ЗАО «Проффинанс» принадлежало 2 366 107 шт. обыкновенных акций, что составляет 99,86 % и 699 151 привилегированных акций, что составляет 88,52%.

ЗАО «Проффинанс» на 100 % принадлежит ООО «Развитие-Строй», участниками которого по состоянию на 31 декабря 2016 г. являлись Ротенберг Б.Р. (67,4325 %) и ЗАО «УК «Развитие» (32.5%), 100%

акционерного капитала которого принадлежит Черкасову М.А.

Руководящий орган Общества - Совет директоров, осуществляющий общее руководство деятельностью за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Единоличный исполнительный орган Общества на 31.12.2016 – Генеральный директор Долин А.В.

Главный бухгалтер – Лукин А.В.

Телефон (секретарь): (495) 912-31-00

Факс (бухгалтерия): (495) 912-78-20

http: www.gvsu.ru; E-mail: info@gvsu.ru

Среднесписочная численность работников в 2016 г. составила 260 человек (в 2015 г. составила 265 человек).

Общество в 2016 г. получало доходы от следующих основных видов деятельности:

Виды деятельности:	Выручка, тыс. руб.	Себестоимость, тыс. руб.	Валовая прибыль, тыс. руб.
Подрядные работы	5 658 460	5 203 742	454 718
Реализация имущественных прав по договорам долевого участия	994 939	872 012	122 927
Доходы застройщика	1 310 537	-	1 310 537
Реализация объектов недвижимости	1 348 266	932 202	416 064
Прочие виды деятельности	257 771	147 791	109 980
Итого за 2016 год	9 569 973	7 155 747	2 414 226

Прочие виды деятельности представляют услуги по проектированию, информационные и консультационные услуги, предоставление имущества в аренду, реализацию прочего имущества.

Общество в 2016 г. филиалов и обособленных подразделений не имело.

2. Учетная политика

Учетные политики на 2016 год утверждены приказами Генерального директора № 94-3-15 от 30.12.2015, №94-1-15 от 30.12.2015, №98-15 от 31.12.2015.

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе велся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г., 18 сентября 2006 г. и 26 марта 2007 г.), действующими Положениями по бухгалтерскому учету, а также Письмом Министерства Финансов РФ от 18 мая 2006г. №7-05-03/02. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с установленными правилами.

Учет основных средств

В соответствии с п.п. 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Условия принятия активов к учету

Лимит стоимости активов, которые учитываются в составе основных средств, составляет 40 000 рублей за единицу.

Амортизация основных средств

По принятым к учету основным средствам амортизация начисляется линейным способом по всем амортизационным группам основных средств (п. 18 ПБУ 6/01 «Учет основных средств»).

Срок полезного использования основных средств

Срок полезного использования основных средств определяется в соответствии с ПБУ 6/01 исходя из: ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; ожидаемого физического износа и существенно не отличается от норм, рассчитанных, исходя из Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденные постановлением Правительства РФ № 1 от 01 января 2002 г. Срок полезного использования для основных средств, приобретенных до 01 января 2002 г., установлен в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22 октября 1990 г.

В учете Общества выделяются следующие группы основных средств:

Группы ОС	Сроки амортизации (лет)
Здания	20-30
Сооружения	5-10
Земельные участки	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	2-10
Офисное оборудование	2-10
Производственный и хозяйственный инвентарь	2-15
Прочие	2-20
Транспортные средства	3-7

Переоценка основных средств

Основные средства не переоцениваются.

Затраты на ремонт основных средств

Затраты на ремонт по принятым к учету основным средствам включаются в расходы по фактическим затратам, произведенным в отчетном периоде.

Учет нематериальных активов (НМА)

Учет нематериальных активов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н.

НМА принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Амортизация НМА

Амортизация по НМА с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

В учете Общества выделяются следующие группы НМА:

- Прикладное программное обеспечение собственной разработки
- Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, проект;
- Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места, происхождения товаров;
- Прочие НМА.

Срок полезного использования НМА устанавливается исходя из ожидаемого срока использования, в течение которого организация может получать экономические выгоды или срока действия, определенного договором, патентом, свидетельством, а также с учетом других ограничений, установленных нормами действующего законодательства РФ. По всем вышеуказанным группам сроки полезного использования оцениваются в интервале 5 – 10 лет.

Переоценка НМА

Переоценка НМА не производится.

Учет материально-производственных запасов

Учет материалов

Операции по заготовлению и приобретению материальных ценностей отражаются в бухгалтерском учете без использования счетов «Заготовление и приобретение материалов» и «Отклонение в стоимости материалов».

Транспортно-заготовительные расходы принимаются к учету путем их непосредственного включения в фактическую себестоимость материалов.

Стоимость материальных запасов, списываемых в производство, определяется по средней себестоимости.

Учет товаров и готовой продукции

Общество учитывает в качестве готовой продукции нереализованные жилые и нежилые помещения в объектах, завершённых строительством, по которым Общество выполняло функции застройщика, а также в состав товаров и готовой продукции включаются права на жилые и нежилые помещения в строящихся домах, полученные по договорам долевого участия и инвестиционным договорам. Приобретённые в оплату выполненных договоров подряда, за денежные средства или в обмен на другие активы, жилые и нежилые помещения учитываются в составе товаров.

Квартиры, гаражи, коммерческие площади в объектах, построенных собственными силами, учитываются по фактической стоимости строительства, распределяемой между объектами пропорционально метражу.

Другие жилые и нежилые помещения на продажу учитываются по стоимости приобретения, которая включает суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу), а также суммы, уплачиваемые за приведение в состояние, пригодное для использования.

Имущество, полученное в оплату по договорам подряда, отражается по стоимости, указанной в договорах подряда.

Объекты, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется за счет финансовых результатов организации на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью объектов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Учет ведется по каждому номенклатурному номеру (каждой квартире, гаражу, нежилому помещению).

При продаже или выбытии в иных целях стоимость товаров списывается в расходы по себестоимости каждой единицы.

Расходы, связанные с продажей квартир, учитываются в составе издержек обращения на счете 44 «Расходы на продажу».

Незавершенное производство

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактическим производственным затратам в сумме прямых и косвенных расходов, непосредственно связанных с основными видами деятельности.

Незавершённое производство включает накопленные затраты по объектам, не введённым в эксплуатацию на отчетную дату, строительство которых на завершено.

Учет дебиторской задолженности

Общество создает резерв по сомнительным долгам на основании анализа и инвентаризации задолженности других организаций.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена в сроки, установленные договором, не обеспечена соответствующими гарантиями и велика вероятность того, что задолженность не будет погашена в дальнейшем. При высокой вероятности погашения дебиторской задолженности, исходя из оценки финансового состояния должника, резерв не создаётся.

Учет резервов по сомнительным долгам ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам». В соответствии с п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации» суммы отчислений в резерв включаются в состав прочих расходов.

При определении суммы резерва в него включаются все суммы дебиторской задолженности, выявленные при проведении инвентаризации, независимо от того, подтверждены они дебиторами или нет.

Учет финансовых вложений

В Обществе принята следующая группировка финансовых вложений на уровне субсчетов:

- Акции;
- Предоставленные займы;

Для целей формирования отчетности финансовые вложения в зависимости от срока обращения (погашения) подразделяются на:

- Краткосрочные;
- Долгосрочные.

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений являются акции (доли) одного эмитента.

Стоимость финансовых вложений

Затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений и отражаются на счетах учета финансовых вложений.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Включение финансовых вложений в указанные группы осуществляется в момент их приобретения и может быть пересмотрено на конец отчетного года.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец текущего года по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете на отчетную дату по первоначальной стоимости за минусом резерва на обесценение.

Проверка финансовых вложений на обесценение проводится ежегодно. В части финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость (доли, акции в дочерних компаниях, предоставленные займы) производится анализ, в первую очередь, не только исходя из величины чистых активов данных предприятий, но и финансового анализа предприятия в целом. В части финансовых вложений, представленных приобретенными правами в рамках заключённых договоров долевого участия и договоров переуступки прав требования, анализ проводится исходя из оценки возможной цены реализации.

Учет кредитов и займов

Учёт кредитов и займов осуществляется в соответствии с ПБУ 15.

Долгосрочная задолженность по привлеченным кредитам и займам переводится в краткосрочную с даты, начиная с которой до наступления срока погашения долга будет оставаться менее 12 месяцев.

Учет капитала и резервов

Согласно Уставу Общество создает резервный фонд в размере 5% от его уставного капитала.

Оценочные обязательства

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Общество на каждую отчетную дату создает при необходимости следующие виды оценочных обязательств:

- обязательство по оплате неиспользованных отпусков и обязательства по выплате премий персоналу с отнесением затрат на управленческие расходы;
- оценочные обязательства, связанные со строительством объектов (в случаях, когда не все обязательства выполнены на момент завершения строительства объекта);
- обязательства по уже понесённым расходам, но ещё не принятым от подрядчиков;
- прочие обязательства.

Учет доходов

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г.)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

К доходам по основным видам деятельности Общества относятся:

- выручка от выполнения подрядных работ;
- доходы от реализации имущественных прав по договорам долевого строительства;
- доходы застройщика;
- реализация жилых и нежилых помещений;
- услуги по проектированию;
- информационные и консультационные услуги;
- прочие доходы от основной деятельности.

Учет доходов по договорам строительного подряда

Учет доходов по договорам строительного подряда Общество ведет в соответствии с ПБУ 9/99 и ПБУ 2/2008.

Доходы по договорам строительного подряда, не носящим долгосрочный характер, т.е. дата начала и окончания которых приходится на один отчетный период (год), признаются на дату подписания акта приемки работ заказчиком.

Если договор подряда носит долгосрочный характер (длится более одного отчетного периода) либо сроки его начала и окончания приходятся на разные отчетные периоды, то Общество руководствуется ПБУ 2/2008.

Выручка по договорам подряда признается на отчетную дату, независимо от даты выставления заказчику счетов на оплату и от того, предусмотрена ли в договоре приемка отдельных этапов работ.

Выручка по договорам строительного подряда признается способом «по мере готовности». Общество использует вариант оценки степени завершенности работ по договору на отчетную дату по доле выполненного на отчетную дату объема работ в общем объеме работ по договору (п. 20, ПБУ 2/2008). Объем работ соответствует объему работ, указываемому в формах КС-2, составляемых на ежемесячной основе.

Если финансовый результат договора в какой-либо отчетный период достоверно определить невозможно, то выручка по договору определяется исходя из суммы понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению (п. 17 ПБУ 2/2008).

Если на отчетную дату существует неопределенность в возможности поступления всех предполагавшихся по договору отклонений, претензий, поощрительных платежей, то сумма, которая может быть не получена организацией (ожидаемый убыток), признается расходами по обычным видам деятельности отчетного периода (без уменьшения суммы ранее признанной выручки по договору). При этом величина ожидаемого убытка признается независимо от того, на какой стадии исполнения договора возник ожидаемый убыток.

Учет доходов при выполнении услуг застройщика, осуществляющего долевое строительство.

Доход застройщика отражается в составе доходов от основной деятельности (счет 90). Доход застройщика представляет собой разницу между расходами на строительство жилой и нежилой недвижимости и суммами, полученными по договорам долевого участия и от инвесторов.

В бухгалтерском учёте доход в полной сумме подлежит признанию по завершении строительства и передаче объекта учета участнику строительства

Доход застройщика НДС не облагается согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ, в случае если основанием для его начисления является договор участия в долевом строительстве, заключенный в соответствии с Законом N 214-ФЗ и объектом строительства является жилое помещение.

Под моментом завершения строительства понимается передача объекта участнику долевого строительства по двустороннему или одностороннему передаточному акту.

Учет доходов от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации объектов в жилых домах, введенных в эксплуатацию и признается, как правило при передаче объекта покупателю, путем подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа.

Учет расходов

Управленческие и коммерческие расходы полностью подлежат списанию на счета продаж в конце отчетного периода и не включаются в себестоимость продукции, товаров и услуг.

3. Изменения учётной политики и вступительного баланса

В 2015 году определенные сравнительные показатели были реклассифицированы с целью обеспечения их сопоставимости с порядком представления данных в текущем отчетном году: НДС, относящийся к накопленным затратам, и задолженность по инвестиционному взносу были отражены в составе запасов.

Изменения, внесенные в учетную политику на 2017 год

Существенных изменений, касающихся методов ведения учета, не планируется.

4. Нематериальные активы

Информация о движении нематериальных активов в течение отчетного периода представлена в Таблице 1.1

Пояснений к балансу.

5. Результаты исследований и разработок (НИОКР)

В отчетном периоде Общество не имело законченных и оформленных научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работ.

6. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Информация о движении и наличии основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к балансу.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств (без учета износа) составила: 29 407 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 г – 26 476 тыс. руб.; на 31 декабря 2014 г – 26 981 тыс. руб)

Основные средства включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации. Информация по объектам такого рода представлена в таблице:

Объекты основных средств	тыс. руб.		
	2016 г.	2015 г.	2014 г.
Земельные участки	19 601	19 601	29 164
Итого	19 601	19 601	29 164

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к балансу.

Информация об изменениях стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов основных средств) представлена в Таблице 2.3 Пояснений к балансу.

7. Долгосрочные финансовые вложения

Информация о движении долгосрочных финансовых вложений раскрыта также в Таблице 3.1 Пояснений к балансу.

Величина долгосрочных финансовых вложений представляет собой вложения в дочерние общества. Текущая рыночная стоимость по долгосрочным финансовым вложениям не определяется. Общество провело проверку финансовых вложений на обесценение по состоянию на 31 декабря 2016 года, по результатам которой Общество выявило устойчивые признаки обесценения в отношении инвестиции в дочернее общество ООО «ГВСУ – Монолит». В связи с тем, что ООО «ГВСУ – Монолит», учрежденное в 2013 году, продолжает нести убытки, а портфель проектов, которые дочернее общество планировало реализовать, остался не подтвержденным, руководство приняло решение создать резерв под обесценение финансового вложения в размере всей суммы инвестиции, а именно 18 млн. руб.

Кроме того, было принято решение создать резерв под обесценение краткосрочного займа в сумме 53 млн. руб. (включая начисленные за период проценты), предоставленного указанному дочернему обществу в 2016 году, так как маловероятно, что дочернее общество изыщет средства для возврата займа.

Дочерними підприємствами Общества по состоянию на 31 декабря являлись:

Наименование	Адрес	Доля владения на 31 декабря 2016 г., %	Доля владения на 31 декабря 2015 г., %
ЗАО «ГВСУ-Риэлти» (бывш ЗАО «ГВСУ-Недвижимость»)	г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1	100%	100%
ЗАО «66 МОЗ»	г. Москва, 4-й Лихачевский пер., д.2	100%	100%
ЗАО «179 ПСК»	Московская обл., Мытищинский р-н, г. Мытищи, Олимпийский пр-кт, дом № 52 А	100%	100%
ЗАО «183 МЗ»	Московская обл., Балашихинский р-н, Черновская пр-на, Восточное ш., дом № 5	100%	100%
ЗАО «198 КЖИ»	Московская обл., Можайский р-н, пос. Строитель	100%	100%
ЗАО «250 ЗЖБИ»	Московская обл., г. Серпухов, ул. Дзержинского, д.1	100%	100%
ЗАО «534 УНР»	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г, Силикатная ул, владение № 36, строение 2	100%	100%
ЗАО «607 УНР»	Московская обл., Балашихинский р-н, пос. Черное, Восточное шоссе, Промзона, Владение 3	100%	100%
ЗАО «УСМ № 3970»	Московская обл., Балашиха г, мкр. Северный, владение № 57, строение 8	100%	100%
ЗАО «МобилИнвест»	г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1	100%	100%
АО «УС 179 ПСК»	Москва г, Лихачевский 4-й пер, дом № 2, стр.1	100%	100%
ООО «ГВСУ - Ресурс»	Москва г, Воронцовская ул, дом № 21 А, строение 1	100%	100%
ООО «ГВСУ – Монолит» (Образовано в 2013 г.)	Москва г, Егорьевская ул, дом № 7, строение 16	100%	100%
ООО "ГВСУ- Спецмонтаж" (Образовано в 2014 г.)	Москва г, Лихачевский 4-й пер, дом № 2, строение 1	100%	100%

Информация о движении долгосрочных финансовых вложений в 2016 г представлена в таблицах ниже:

тыс. руб.

Вид финансового вложения	Остаток на 31.12.2015 г.	Поступление	Выбытие	Обесценение	Остаток на 31.12.2016 г.
198 КЖИ	108 300	-	-	-	108 300
250 ЗЖБИ	41 800	-	-	-	41 800
179 ПСК	28 200	-	-	-	28 200
183 МЗ	17 169	-	-	-	17 169
66 МОЗ	14 700	-	-	-	14 700
534 УНР	2 300	-	-	-	2 300
УСМ № 3970	1 300	-	-	-	1 300
607 УНР	1 200	-	-	-	1 200
ЗАО «ГВСУ-Риэлти» (бывш ЗАО «ГВСУ-Недвижимость»)	190	-	-	-	190
УС 179 ПСК	101	-	-	-	101
ЗАО Асфальт	5	-	-	-	5
МобилИнвест	20	-	-	-	20
ГВСУ-Ресурс	6 500	-	-	-	6 500
ГВСУ-Монолит	18 000	-	-	(18 000)	0
ГВСУ – Спецмонтаж	10	-	-	-	10
Итого инвестиции	239 795	-	-	(18 000)	221 795

8. Краткосрочные финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 Пояснений к балансу.

Краткосрочные финансовые вложения представляют собой займы, срок погашения которых и годовая ставка процентов приведены в таблице ниже. Обеспечение в договорах займов не предусматривалось.

По состоянию на 31 декабря предоставленные займы включали:

тыс. руб.

Заемщики	2016 г.	2015 г.	Срок погашения	Годовая ставка процентов, %
ЗАО «66 МОЗ»	33 046	-	31.12.2018 г.	8,00
АО «Галс»	782 076	-	29.12.2017 г.	10,00
ООО «ГВСУ Монолит»	50 000	-	до востребования	11,00
Резерв под обесценение займа, выданного ООО «ГВСУ Монолит» (см. п.7)	(50 000)	-		
Итого предоставленные займы	815 122	-		

9. Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к балансу.

На 31 декабря материально-производственные запасы состояли из следующих позиций:

	2016 г., тыс.руб.	2015 г., тыс.руб.
Права на жилые и нежилые помещения	2 418 580	3 166 167
Незавершенное производство	2 808	2 594 945
Объекты, законченные строительством	1 713 476	1 729 481
Запчасти и материалы	755	584
Итого запасы	4 135 619	7 491 177

По состоянию на 31 декабря права на жилые и нежилые помещения включали стоимости по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилых и нежилых помещений и инвестиционным договорам (квартиры, гаражи, коммерческие помещения), приобретенные в оплату выполнения договоров подряда или за денежные средства, но не реализованные Обществом, строительство которых по состоянию на отчетную дату не было завершено.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. в составе незавершенного производства показаны затраты по строительству жилых домов по адресу: Московская область г. Химки «Старбеево» - 2 808 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2015 г. затраты по строительству жилых домов по адресу: Московская область г. Железнодорожный, мкр. Ольгино 2 282 007 тыс. руб.). В 2016 году строительство жилых домов по адресу: Московская область г. Железнодорожный, мкр. Ольгино полностью завершено, дома введены в эксплуатацию, квартиры переданы участникам долевого строительства. Инвестиционный проект по адресу Московская область г. Химки «Старбеево» находится на начальном этапе строительства и денежные средства не авансированы.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. объекты, законченные строительством, представлены 484 квартирами и 5 нежилыми помещениями в жилом комплексе по адресу г. Железнодорожный на сумму 1 374 886 тыс. руб., 555 гаражами на сумму 291 893 тыс. руб. по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина и прочими объектами.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. объекты, законченные строительством, представлены 835 квартирами в жилом комплексе по адресу г. Железнодорожный на сумму 1 386 256 тыс. руб., 558 гаражами на сумму 294 004 тыс. руб. по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина и прочими. По состоянию на 31 декабря 2015 г. получено денежных средств от физических лиц по договорам долевого участия в сумме 936 288 тыс. руб.

Материально-производственные запасы по состоянию на 31 декабря 2016 г. в залог не передавались и не являлись предметом обеспечения. По состоянию на 31 декабря 2015 года гаражи, расположенные по адресу г. Москва ул. Академика Анохина, были переданы в залог банку ПАО «Абсолют Банк» в соответствии с договором об ипотеке от 20 мая 2015 года. В октябре 2016 обременение было снято в связи с расторжением договора.

В 2015 году Общество временно сдало в аренду 200 гаражей с правом последующего выкупа.

10. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к балансу.

Дебиторская задолженность по расчётам с покупателями в сумме 2 496 066 тыс. руб. (до вычета резерва по сомнительным долгам) на 31 декабря 2016 представлена, главным образом, задолженностью заказчиков по договорам подряда (31 декабря 2015 г.: 2 276 037 тыс. руб. до вычета резерва). Задолженность по оплате услуг подрядных работ будет зачтена против кредиторской задолженности Общества по заключённым договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости в сумме 670 537 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 г., показанные в составе прочей кредиторской задолженности (31 декабря 2015 г.: 662 148 тыс. руб.).

Информация о кредитных рисках представлена в пункте 25 данной Пояснительной записки.

Авансы, выданные в сумме 945 335 тыс.руб. (до вычета резерва по сомнительным долгам) представлены в основном авансами, выданными субподрядчикам по договорам подряда.

Дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, отсутствует.

11. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31 декабря денежные средства и денежные эквиваленты включают в себя:

	2016 г., тыс.руб.	2015 г., тыс.руб.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	121 859	646 052
Прочие специальные счета в банках	38 380	481
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	160 239	646 533

По состоянию на 31 декабря 2016 г., 31 декабря 2015 г. Общество не имело депозитных вкладов, отражённых в составе денежных эквивалентов.

12. Прочие оборотные активы

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

тыс. руб.		
Виды активов	2016 г.	2015 г.
Начисленная выручка, не предъявленная к оплате	1 444 358	1 710 387
Расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий	367	2 551
Итого	1 444 725	1 712 938

Выполненные этапы по незавершенным и не предъявленным к оплате работам расшифрованы в параграфе 18 «Договоры строительного подряда». В оплату данной выручки были получены авансы от заказчиков, которые по состоянию на 31 декабря 2016 составляли 1 336 093 тыс. рублей (31 декабря 2015 г.: 1 502 058 тыс. рублей).

13. Уставный капитал

Уставный капитал Общества равен 315 913 тыс. руб. и состоит из 2 369 347 обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 100 руб., и 789 783 привилегированных именных акций типа А, номинальной стоимостью 100 руб.

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных по состоянию на 31 декабря 2016 г., составило 3 159 130 шт.

В 2016 г. дивиденды за 2015 год были объявлены, согласно Протокола годового общего собрания акционеров АО ХК «ГВСУ «Центр» от 01 июля 2016 № 38 в сумме 10 109 216 рублей из расчета 3,20 рублей на одну акцию.

Резервный капитал образуется согласно Уставу в размере 5% Уставного капитала путем отчислений из чистой прибыли по решениям общего собрания акционеров. По состоянию на 31 декабря 2016 г. он составил 15 796 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2015 г. 15 796 тыс. руб.) и сформирован полностью.

14. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к балансу.

Торговая кредиторская задолженность в сумме 1 006 955 на 31 декабря 2016 г. (31 декабря 2015 г.: 1 481 580 тыс. руб.) представлена задолженностью за строительные работы перед субподрядчиками по договорам подряда.

Авансы в сумме 2 489 358 на 31 декабря 2016 г. (31 декабря 2014 г.: 5 625 959 тыс. руб.) получены от заказчиков по договорам генподряда и подряда. Некоторые работы по данным договорам были выполнены Обществом по состоянию на 31 декабря 2016, но ещё не были приняты заказчиками на общую сумму 1 444 358 тыс. рублей и отражены по состоянию на 31 декабря 2016 в составе прочих оборотных активов (31 декабря 2015 г.: 1 548 264 тыс. руб.).

Прочая кредиторская задолженность Общества включает кредиторскую задолженность по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости в сумме 670 537 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 (31 декабря 2015: 662 148 тыс. руб.), а также прочую кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, отсутствует.

15. Расчеты по налогам и сборам

Остатки по расчетам по налогам по состоянию на 31 декабря включают:

	2016г., тыс.руб.	2015 г., тыс.руб.
Налог на прибыль	7 601	83 662
Налог на добавленную стоимость	-	91 750
Налог на имущество	154	180
Налог на доходы физических лиц	-	-
Прочие налоги и сборы	6 374	1 422
Итого кредиторская задолженность	14 129	177 014
Налог на прибыль	2	32 434
Налог на добавленную стоимость	599 899	33 338
Налог на доходы физических лиц	8 163	6 094
Прочие налоги и сборы	42	6
Итого дебиторская задолженность	608 106	71 872

По состоянию на 31 декабря 2016 г., на 31 декабря 2015 г. кредиторская задолженность по налогам и перед внебюджетными фондами являлась текущей, просроченная задолженность отсутствовала.

16. Заемные средства

Заемные средства по состоянию на 31 декабря включали в себя краткосрочные обязательства:

Краткосрочные обязательства:

	%	2016 г., тыс.руб.	%	2015 г., тыс.руб.
Краткосрочные кредиты (включая % по кредитам), в том числе:		1 098 406		916 711
Промсвязьбанк (проценты)	-	9 712	-	-
АвтоВАЗ банк	14	829 000	-	-
РосЕвроБанк	13	491	13	504 895
Глобэкс	-	-	15	175 000
АО "ОТП Банк"	12,2	259 202	15,18	236 815
Кредиторская задолженность по собственным векселям		4 570		4 570
Итого заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса)		1 102 976		921 281

Договоры с АО «Автовазбанк», АО «ОТП Банк» заключены без залогового обеспечения, под поручительство ЗАО «250 ЗЖБИ», ЗАО «198 КЖИ», ЗАО «МобилИнвест», АО «УС 179 ПСК», ЗАО «534УНР». Общая сумма поручительства на 31 декабря 2016 г. составила 1 112 076 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 2 280 000 тыс. руб.).

Валютой всех заёмных средств являются рубли.

17. Оценочные обязательства

Информация о наличии и движении оценочных обязательств в отчетном периоде представлена в Таблице 7 Пояснений к балансу. Информация о движении оценочных обязательств приведена в таблице ниже:

тыс.руб.

	Начисления сотрудникам (в т. ч. вознаграждения по итогам работы за год)	Резервы по судебным разбирательст- вам	Резерв на завершение строительства	Прочие	Всего
На 01 января 2016 г.	13 080	66 145	302 297	7 500	389 021
Начисление	81 051	76 167	834 793	7 500	999 511
Использование	26 887	64 846	151 669	7 500	250 902
На 31 декабря 2016 г.	67 243	77 465	985 421	7 500	1 137 630

Ожидается, что остаток оценочного обязательства по неиспользованным отпускам на 31 декабря 2016 г. будет использован в первой половине 2017 г. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 г. Остаток оценочного обязательства на вознаграждения персоналу по итогам работы за год на 31 декабря 2016 г. составил 47 124 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 г. – 0 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Общества сформирован резерв, связанный с предстоящим строительством школы и затратами на благоустройство территории в г. Железнодорожный, мкр. Ольгино на общую сумму 734 003 тыс. рублей в связи с завершением строительства семи корпусов.

18. Договоры строительного подряда (не закрытые)

		2016 г.	2015 г.
Выручка по договорам строительного подряда, признанная за период	[1]	4 379 929	8 451 547
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	[2]	15 864 920	16 174 886
Затраты, понесённые по договорам строительного подряда, накопленные на конец периода	[3]	13 432 235	14 678 909
Признанная прибыль	[4]=[2]-[3]	2 432 685	1 495 977
Дебиторская задолженность на конец периода (без НДС)	[5]	1 440 628	764 082
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда (без НДС)	[6]	1 037 294	511 200
Полученная предварительная оплата, авансы, задатки на отчётную дату (без НДС)	[7]	(1 522 641)	(4 681 715)
Выставленные счета (без НДС)	[8]=[2]-[6]	14 827 626	15 663 686
Авансы и промежуточные платежи по договорам строительного подряда (без НДС)	[9]=[2]-([5]+[6]+[7])	14 909 639	19 581 319

По состоянию на 31 декабря 2016 г. у Общества имеются незакрытые долгосрочные договоры строительного подряда в отношении объектов жилой застройки в следующих микрорайонах Москвы и Подмосковья: г. Видное, :г. Балашиха ш. Энтузиастов, ул. 6-я Радиальная, г. Москва пр. Вернадского, Митино, ул. Феодосийская и других.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. у Общества имеются незакрытые долгосрочные договоры строительного подряда в отношении объектов жилой застройки в следующих микрорайонах Москвы и Подмосковья: г.Видное, г. Балашиха 6-я Радиальная, Пыхтино, Московский, Путилково, с. Дрожжино, Большие Вязёмы, Малые Вязёмы, Лопатино, Котельники, Б. Очаковская и других.

19. Раскрытие информации по доходам и расходам

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ 10/99):

Виды деятельности	Выручка	Себестоимость	тыс.руб.
	(стр. 2110 ОФР)	(стр. 2120 ОФР)	Валовая прибыль
Подрядная деятельность	5 658 460	5 203 742	454 718
Реализация имущественных прав по договорам долевого участия	994 939	872 012	122 927
Доходы застройщика	1 310 537	-	1 310 537
Реализация объектов недвижимости	1 348 266	932 202	416 064
Прочие виды деятельности	257 771	147 791	109 980
Итого за 2016 год	9 569 973	7 155 747	2 414 226

Виды деятельности	Выручка	Себестоимость	тыс. руб.
	(стр. 2110 ОФР)	(стр. 2120 ОФР)	Валовая прибыль
Подрядная деятельность	8 451 547	7 616 773	834 774
Реализация имущественных прав по договорам долевого участия	2 465 146	1 947 871	517 275
Реализация объектов недвижимости	124 386	98 178	26 208
Прочие виды деятельности	175 338	113 198	62 140
Итого за 2015 год	11 216 417	9 776 020	1 440 397

Основными видами прочих услуг являются консультационные услуги и разработка проектной документации. Подрядные работы на сумму 402 331 тыс. рублей были оплачены посредством зачёта встречных требований по договорам долевого участия в строительстве квартир в тех же объектах, по которым выполнены строительные работы (в 2015 г. 1 724 154 тыс. рублей).

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	2016 г.	2015 г.	тыс. руб.
Затраты на оплату труда	364 099	317 212	
Отчисления в фонды социального назначения	90 284	57 314	
Услуги управляющей компании	-	22 373	
Расходы по аренде основных средств, включая плату за энергоресурсы	75 478	65 944	
Аудиторские, консультационные и информационные, юридические услуги	23 370	22 000	
ТО программного обеспечения и автоматизация	16 727	15 324	
Затраты на ремонт и тех. обслуживание основных средств	4 335	2 765	
Амортизация основных средств и НМА	12 731	10 073	
Материалы	9 013	6 010	
Услуги связи	2 881	3 608	
Прочие затраты	13 579	51 056	
Итого управленческие расходы (стр. 2220 ОФР)	612 497	573 679	

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

тыс. руб.		
Коммерческие расходы	2016 г.	2015 г.
Риэлтерские услуги	98 170	110 490
Расходы на содержание жилых и нежилых помещений	39 562	-
Расходы на рекламу	3 433	3 562
Прочие затраты	2 107	760
Итого коммерческие расходы (стр. 2210 ОФР)	143 272	114 812

20. Прочие доходы и расходы

В течение 2016 и 2015 гг. были произведены следующие прочие доходы и расходы:

тыс. руб.		
Прочие доходы	2016 г.	2015 г.
Прочие доходы: в том числе	40 257	498 144
Доходы от восстановления резервов	-	75 889
Поступления от продажи основных средств	242	4 325
Штрафы за нарушение условий договоров	34 940	104 426
Доходы от реализации ценных бумаг	-	70 515
Снижение стоимости работ дочерних Обществ за 2014 год, согласованное в отчётном году	-	67 470
Прочие	5 075	175 519

тыс.руб.		
Прочие расходы	2016 г.	2015 г.
Прочие расходы в том числе:	651 947	490 981
Расходы, связанные с созданием резерва по сомнительным долгам	324 710	264 832
Расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств	29	1 703
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	26 971	11 436
Расходы на создание прочих резервов и обязательств	144 167	66 145
Расходы при реализации ценных бумаг	-	70 000
Штрафы, пени, неустойки к уплате	88 815	1 127
Госпошлины и прочие платежи в бюджет	21 508	18 314
Прочие	45 747	57 424

В составе статей «прочие» доходы, «прочие» расходы учтены: услуги по эксплуатации передвижных электростанций находящихся в собственности субподрядчиков (связанных сторон) и компенсируемые заказчиками по договорам подряда; операции по реализации прочего имущества; операции по сдаче имущества в аренду; прочие операции, не относящиеся к основной деятельности.

21. Расчеты по налогу на прибыль

Ниже приводятся данные, используемые для расчета текущего налога на прибыль:

		2016 г., тыс. руб.	2015 г., тыс. руб.
Прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	[1]	1 409 002	559 696
Дивиденды полученные от участия в других организациях, облагаемые по ставке налога 0%	[2]	50 829	-
Прибыль до налогообложения, облагаемая по ставке налога 20%	[3]=[1]-[2]	1 358 173	559 696
Сумма условного расхода по налогу на прибыль	[4]	271 635	111 939
Постоянные разницы отчетного периода:	[5]=[6]+[7]	57 875	(67 470)
Снижение стоимости работ дочерних Обществ за 2014 год, согласованное в отчётном году	[6]	-	(67 470)
Прочее	[7]	57 875	-
Налоговый эффект постоянных разниц	[8]=[5]*20%	11 575	(13 494)
Временные разницы отчетного периода:	[9]=[10]+[11]+[12]+[13]	262 355	580 392
Изменение оценочных обязательств	[10]	766 640	(154 986)
Изменения суммы резерва по сомнительным долгам в БУ	[11]	(170 015)	264 830
Признание выручки по договорам долевого участия в налоговом учёте	[12]	(342 785)	463 125
Прочие	[13]	8 515	7 423
Налоговый эффект временных разниц	[14]=[9]*20%	52 471	116 078
Налогооблагаемая прибыль, налоговый учет		1 678 403	1 072 619
Ставка налога на прибыль		20%	20%
Налог на прибыль		335 681	214 527

Движение отложенных налоговых активов и обязательств за 2016 год отражено в таблице ниже:

Вид отложенного актива/(обязательства)	Сальдо на 31.12.2015 г.	Образован актив/погашено обязательство	Погашен актив/образовано обязательство	Сальдо на 31.12.2016 г.
Активы, в т.ч.:				
Основные средства (амортизация)	1 195	104	(70)	1 229
Дебиторская задолженность (резерв по сомнительным долгам)	55 916	226 928	(260 931)	21 913
Признание выручки по договорам долевого участия	68 557	-	(68 557)	-
Оценочные обязательства	77 805	244 444	(91 116)	231 133
Финансовые вложения	-	13 600	-	13 600
Итого активы	203 473	485 076	(420 674)	267 875
Обязательства, в т.ч.:				
Запасы	(36 391)	43 417	(55 091)	(48 066)
Основные средства	(98)	40	(296)	(354)
Итого обязательства	(36 489)	43 457	(55 387)	(48 420)

22. Прибыль на одну акцию

Базовая прибыль на акцию определяется как отношение базовой прибыли за год, оканчивающийся 31 декабря 2016 г., распределяемой держателям обыкновенных акций, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

В случаях, когда прибыль на обыкновенную акцию превышает фиксированную величину, подлежащую распределению владельцам привилегированных акций (10% от чистой прибыли за период), то прибыль на акцию считается на все акции как обыкновенные, так и привилегированные, так как согласно Уставу доход по привилегированным акциям не может быть меньше дохода по обыкновенным акциям.

У Общества нет потенциальных разводняющих обыкновенных акций; соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

Ниже приводятся данные о доходах и акциях, используемые для расчета базовой прибыли, приходящуюся на одну акцию:

	2016 г.	2015 г.
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение периода (штук)	2 369 347	2 369 347
Средневзвешенное количество привилегированных акций, дающих право получать дивиденды в сумме не менее, чем дивиденды по обыкновенным акциям, в обращении в течение периода (штук)	789 783	789 783
Прибыль за год, тыс. руб.	1 099 537	458 137
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в руб.	348,05	145,02

23. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

1. Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на акции, составляющие уставный капитал организации - ЗАО «Проффинанс» (97%).
2. Юридическое лицо, в котором организация имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющие уставные или складочный капитал:

Наименование	Доля владения, %
ЗАО «ГВСУ - Ризлти» (бывш. ЗАО «ГВСУ- Недвижимость»)	100%
ЗАО «66 МОЗ»	100%
ЗАО «179 ПСК»	100%
ЗАО «183 МЗ»	100%
ЗАО «198 КЖИ»	100%
ЗАО «250 ЗЖБИ»	100%
ЗАО «534 УНР»	100%
ЗАО «607 УНР»	100%
ЗАО «Автобаза 3970»	100%
ЗАО «МобилИнвест»	100%
АО «УС 179 ПСК»	100%
ООО «ГВСУ-Ресурс»	100 %
ООО «ГВСУ – Монолит»	100 %
ООО "ГВСУ-Спецмонтаж"	100 %

3. В 2016 г. члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Долин А.В., Забродин А.А., Тхор С.В., Ротенберг Б.Р., Коломейцев А.В., Казанский Г.М.. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 28 млн. руб. Компенсационные выплаты не производились.
4. В 2015 г. члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Долин А.В., Гаврилова О.С., Забродин А.А., Тхор С.В., Ротенберг Б.Р.. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 19 350 тыс. руб. Компенсационные выплаты не производились.

Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор Долин А.В.

5. По состоянию на 31 декабря 2016 года в составе запасов отражена задолженность компании под общим контролем по инвестиционному взносу в проект ЖК «Триумфальный» в сумме 419 008 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: 419 008 тыс. рублей, 31 декабря 2014 года: 401 817 тыс.рублей).

По состоянию на 31 декабря 2016 года в составе торговой дебиторской задолженности отражена задолженность компании под общим контролем за выполненные строительно-ремонтные работы по проекту ЖК «Триумфальный» в сумме 258 533 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2016 года в состав краткосрочных финансовых вложений отражен займ, выданный компании под общим контролем, в сумме 782 076 тыс. рублей (сумма накопленных процентов по состоянию на 31 декабря 2016 года составляет 428 тыс. рублей).

6. С дочерними организациями были заключены договора на оказание консультационных услуг, договора аренды нежилых помещений, договора субподряда. Информация об объемах операций со связанными сторонами, а также о сальдо расчетов с ними приведена в таблицах ниже:

За 2016 год:

тыс.руб.

Наименование предприятия	Продажи продукции, оказано услуг (с НДС)	Вид продажи	Закупки продукции, работ, услуг (с НДС)	Вид закупки	Сальдо расчетов на 31.12.2016 г. дебет/(кредит)
ООО «ГВСУ-Монолит»	6 362	Консалтинг Услуги ОЦО, Аренда	466 913	Субподряд	240 763
ООО «ГВСУ-Спецмонтаж»	5 088	Услуги ОЦО	94 403	Субподряд	7 682
Организации под общим контролем акционеров					
ЗАО «78 ДОК Н.М.»	8 125	Консалтинг Услуги ОЦО	-	-	13 136
Дочерние общества, включая:					
ЗАО «179 ПСК»	1 881	Аренда Консалтинг Услуги ОЦО	-	-	7 314
ЗАО «183 МЗ»	5 381	Услуги ОЦО, Консалтинг	-	-	279
ЗАО «198 КЖИ»	18 356	Консалтинг, Услуги ОЦО ОС (сервер)	-	-	247 774
ЗАО «250 ЗЖБИ»	13 115	Консалтинг, Услуги ОЦО	-	-	146 456
ЗАО «534 УНР»	20 465	Аренда, генподряд, Компенсация ПЭС Услуги ОЦО	2 754 285	Субподряд, Компенсация ПЭС	(437 675)
ЗАО «607 УНР»	-	-	-	-	-
ЗАО «66 МОЗ»	4 233	Услуги ОЦО Консалтинг Займ	-	-	59 233
ЗАО «УСМ 3970»	16 994	Аренда ОС (сервер) Услуги ОЦО	521 872	Субподряд	9 857
ЗАО «МобилИнвест»	4 183	Консалтинг Услуги ОЦО	76 907	Аренда	(83 083)
ЗАО «ГВСУ - Ризлти»	3 250	Консалтинг Услуги ОЦО	105 093	Консалтинг, Аренда транспорта	(50 563)
АО «УС 179 ПСК»	21 975	Аренда, Генподряд, Услуги ОЦО	2 247 981	Субподряд	(218 523)
ООО «ГВСУ-Ресурс»	2 453	Консалтинг Услуги ОЦО	-		10 971

За 2015 год:

тыс.руб.

Наименование предприятия	Продажи продукции, оказано услуг (с НДС)	Вид продажи	Закупки продукции, работ, услуг (с НДС)	Вид закупки	Сальдо расчетов на 31.12.2015 г. дебет/(кредит)
Дочерние общества, включая:					
ЗАО «179 ПСК»	1 828	Аренда	-	-	12 073
ЗАО «183 МЗ»	8 855	Услуги ОЦО, Консалтинг	-	-	143
ЗАО «198 КЖИ»	37 193	Консалтинг	-	-	115 695
ЗАО «250 ЗЖБИ»	23 114	Консалтинг	-	-	73 368
ЗАО «534 УНР»	22 603	Аренда, генподряд, Компенсация ПЭС	3 548 324	Субподряд, Компенсация ПЭС	(572 049)
ЗАО «607 УНР»	-	Аренда, Генподряд, Компенсация ПЭС	392 891	Субподряд, Компенсация ПЭС, ОС (сервер)	0
ЗАО «66 МОЗ»	6 672	Консалтинг	13 709	Субподряд	21 531
ЗАО «УСМ 3970»	19 386	Аренда	305 501	Субподряд	19 062
ЗАО «МобилИнвест»	3 137	Консалтинг	75 254	Аренда	(55 135)
ЗАО «ГВСУ - Риэлти»	2 410	Связь	119 811	Консалтинг, Аренда транспорта	(66 483)
АО «УС 179 ПСК»	23 666	Аренда, Генподряд, Услуги ОЦО	4 860 225	Субподряд	(482 400)
ООО "ГВСУ-Ресурс»	1 840	Консалтинг	-	-	1 427
ООО «ГВСУ-Монолит»	19 796	-	993 821	Субподряд	195 327
ООО «ГВСУ-Спецмонтаж»	6 484	Услуги ОЦО	60 695	Субподряд	4 984
Организации под общим контролем акционеров		-		-	
ЗАО «78 ДОК Н.М.»	7 351	Консалтинг	768	Субподряд	5 011

В течение 2016 и 2015 гг. Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

тыс. руб.

Вид краткосрочного вознаграждения	2016 г.	2015 г.
Заработная плата	103 570	126 658
Начисленные налоги на заработную плату	11 400	14 000
Премии	24 936	74 143
Отпускные	6 558	4 787
Итого:	146 464	219 588

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу отсутствуют.

Информация о дивидендах, выплаченных раскрыта в параграфах 13 и 23 Пояснительной записки, соответственно, а также в Отчёте об изменениях капитала.

24. Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации и соответственно, на его бизнес оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы в России продолжают развиваться и сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Продолжающийся конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия данных событий и прогнозировать поведение экономики в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Представленная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое их влияние может отличаться от оценок их руководством, а последующие условия хозяйствования оказать негативное влияние на результаты деятельности в будущем.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

С 1 января 2012 г. вступили в силу новые положения НК РФ, устанавливающие требования для налогоплательщиков по определению контролируемых сделок и уведомлению налоговых органов о контролируемых сделках, а также по подготовке документации, обосновывающей уровень применяемых налогоплательщиком трансфертных цен.

В 2016 и 2015 г. Общество осуществляло сделки с взаимозависимыми лицами, которые в соответствии с законодательством должны признаваться контролируемыми, в частности, приобретало подрядные работы у ЗАО «534 УНР» и ЗАО «УС 179 ПСК» и оказывало этим компаниям услуги генерального подрядчика.

В настоящее время Общество находится в процессе подготовки документации по обоснованию соответствия применяемых цен рыночному уровню, однако на момент подписания отчетности данный процесс не завершен. Общество планирует подготовить документы к установленному законодательством сроку. Общество уведомило налоговые органы о наличии контролируемых сделок за 2015 и 2016 годы. По оценке руководства Общества риск возникновения дополнительных обязательств по уплате налогов в результате данной работы не высок.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество участвует в нескольких судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности, однако, по мнению руководства, негативный исход по ним маловероятен и суммы исков незначительны, за исключением споров, резервы по которым были начислены Обществом (см. пункт 17 данной Пояснительной записки). Руководство также считает, что текущие досудебные споры с контрагентами, включая налоговые органы, не приведут к значительным оттокам денежных средств.

Информация о рисках

Руководство Общества проводит анализ, управляет и предупреждает негативные последствия, связанные со следующими видами риска: рыночный риск, кредитный риск и риск ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: риск изменения процентной ставки, валютный риск и риск изменения цены. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Риск изменения процентной ставки

В настоящее время политика Общества заключается в привлечении заемных средств по фиксированной ставке процента, в связи с тем изменение ставок не может играть существенного риска для Общества.

Валютный риск

Общество не подвержено значительному влиянию изменения курса обмена иностранных валют, ввиду отсутствия существенных финансовых инструментов в иностранной валюте.

Риск изменения цен на товары

Ввиду инфляции и общего роста цен Общество подвержено риску изменения цен. При росте инфляции Общество планирует уделить особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов, в основном за счет изменения существующих договорных отношений с контрагентами с целью сокращения дебиторской задолженности по договорам подряда. В целом влияние инфляции на финансовую устойчивость прогнозируется при разработке финансовых планов и бюджета Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, вызванные неисполнением контрагентов своих обязательств по финансовому инструменту.

Дебиторская задолженность

Подверженность Общества кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя/заказчика. Управление кредитным риском, связанным с покупателями/заказчиками, осуществляется каждым операционным подразделением в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Обществом, в соответствии с которыми каждый новый контрагент проходит проверку на предмет платежеспособности, ему присваивается определенный кредитный рейтинг, исходя из которого определяются индивидуальные условия оплаты и лимиты оказания услуг/продажи продукции в кредит. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности контрагентов. Общество формирует резерв под обесценение дебиторской задолженности исходя из предполагаемой суммы убытков по ней.

Общество не подвергается значительному кредитному риску в сделках по продаже объектов недвижимости физическим лицам, поскольку они преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

В части подрядных работ, максимальная сумма риска по состоянию на 31 декабря 2016 года составляет 2 183 837 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 1 751 436 тыс. руб.), из которых 148 507 тыс. рублей представлены гарантийными удержаниями по договорам подряда, 743 592 тыс. рублей является просроченной дебиторской задолженностью, урегулирование которой ожидается в ближайшее время, оставшаяся часть задолженности была оплачена после отчетной даты, либо зарезервирована.

Основные кредитные риски в отношении дебиторской задолженности и других активов, где в оценках их возмещаемости присутствует неопределенность, заключаются в следующих операциях: строительство ЖК «Триумфальный» и строительные работы для проекта ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»:

	2016 г., тыс. рублей	2015 г., тыс. рублей
ЖК «Триумфальный»		
Инвестиционный взнос (запасы)	419 008	419 008
Торговая дебиторская задолженность	258 533	229 558
Займ выданный	782 076	-
ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»		
Торговая дебиторская задолженность	397 980	292 556

Подрядные работы для ЖК «Триумфальный» в качестве подрядчика и со-инвестора были оказаны в течение 2012-2015 годов. Застройщик жилого комплекса не имел возможности своевременно погасить задолженности, в связи с задержками в получении разрешительной документации на строительство

следующих корпусов. Проект в настоящее время контролируется связанной стороной, которая ведет переговоры о получении банковского финансирования для продолжения строительства и реализации проекта. Займ был предоставлен в 2016 году связанной стороне в целях активизации работ по проекту и подлежит погашению в 2017 году. Погашение обязательств перед Обществом связанная сторона планирует произвести до конца 2017 года. Руководство Общества не создало резерв под обесценение данных активов, так как полагает, что расчеты будут урегулированы в ближайшее время. В то же время в случае негативного развития экономической ситуации, падения спроса на жилье, отказа в финансировании продолжения проекта связанной стороной Общество может понести существенные убытки.

Общество оказало строительные услуги в 2015 году застройщику проекта «ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»», которые еще не оплачены. Руководство не создало резерв под обесценение данной задолженности, так как ведет переговоры с третьими лицами, заинтересованными в продолжении строительства и готовыми возместить понесенные Обществом затраты. Сумма возмещения зависит от итогов судебного разбирательства по претензиям застройщика в отношении качества выполненных работ. Общество оценило максимальную сумму затрат на устранение недостатков в 10 млн. рублей и признало резерв на их устранении по состоянию на 31 декабря 2016 года.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Общества возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств при наступлении сроков их погашения. Общество осуществляет контроль над риском дефицита денежных средств, используя инструмент планирования текущей ликвидности. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, на сколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью, путем использования банковских кредитов, векселей, финансовой аренды.

Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришло к выводу, что она является низкой. Общество имеет доступ к источникам финансирования в достаточном объеме, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, по договоренности с текущими кредиторами могут быть перенесены на более поздние даты.

25. Совместная деятельность

Общество не вело совместной деятельности в отчетном году.

26. Прекращаемая деятельность

Общество не предполагает прекращать какую-либо существующую деятельность.

27. События, произошедшие после 31 декабря 2016 г.

Существенных событий после 31 декабря 2016 года не происходило.

23 июня 2017 года



А.В. Долин

А.В. Лукин