



Аудиторское заключение независимых аудиторов

о бухгалтерской отчетности

**Акционерного общества Холдинговая компания «Главное
всерегionalное строительное управление «Центр»**

за 2017 год



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное управление «Центр» (далее – «Компания»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчетов о финансовых результатах, изменениях капитала и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах и пояснительной записки, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния обстоятельства, изложенного в первом параграфе раздела «*Основание для выражения мнения с оговоркой*» нашего заключения, а также за исключением влияния обстоятельства, изложенного во втором параграфе раздела «*Основание для выражения мнения с оговоркой*» нашего заключения, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ).

Основание для выражения мнения с оговоркой

В 2017 году Компания реализовала права требования дебиторской задолженности в сумме 9 417 млн. рублей, в результате чего был получен доход в размере 9 314 млн. рублей, контрагенту, который обладает признаками связанной стороны Руководство не предоставило нам надлежащие подтверждения и документы для того, чтобы определить, является ли данный контрагент связанной стороной. Мы не смогли получить с помощью альтернативных процедур достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении того, является ли или не является данный контрагент связанной стороной. Как следствие, мы не имели возможности определить, были ли выполнены требования Положения по бухгалтерскому учету «*Информация о связанных сторонах*» (ПБУ 11/2008) по раскрытию информации.

Аудируемое лицо: АО Холдинговая компания «ГБУ «Центр».
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027739053451.
Москва, Россия.

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203.



Операции по выдаче займа связанной стороне в сумме 782 млн. рублей в 2016 году и по его возврату в 2017 году не раскрыты в качестве операций со связанными сторонами в бухгалтерской отчетности за 2017 год, как требует Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008).

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудиторов за аудит бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

Важные обстоятельства – судебное разбирательство

Мы обращаем внимание на примечание 23 к бухгалтерской отчетности, где сказано, что Компания является ответчиком в судебном разбирательстве в отношении качества выполненных строительных работ и компенсации ущерба в сумме 3 405 млн. рублей. Компания проиграла суд первой инстанции, а по результатам рассмотрения дела в суде второй инстанции была назначена повторная судебная экспертиза, после которой судебное разбирательство продолжится. Исход данного разбирательства невозможно определить в настоящий момент. Наше мнение не было модифицировано в отношении этого обстоятельства.

Ответственность руководства за бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Компании 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 Компанию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудиторов за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская 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 Международными стандартами аудита, 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 бухгалтерской отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 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 Компании;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Компании 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 бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;



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

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

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

22 июня 2018 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

Организация	Акционерное общество Холдинговая компания "Главное всерегиональное строительное управление "Центр"	по ОКПО	07627624
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709261816
Вид экономической деятельности	Строительство зданий и сооружений	по ОКВЭД	41.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	47 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	109147, Москва ГОРОД, Воронцовская УЛИЦА, дом № 21А, строение 1		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П1.1	Нематериальные активы	1110	43 372	50 375	53 956
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П2.1/ПЗ 5	Основные средства	1150	69 156	66 542	64 333
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
П 3.1/ПЗ 6	Финансовые вложения	1170	220 595	221 795	239 795
ПЗ 20	Отложенные налоговые активы	1180	593 182	267 875	203 473
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	926 305	606 587	561 557
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П 4.1/ПЗ 8	Запасы	1210	1 956 721	4 135 619	7 491 177
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	40 928	27 289	101 004
П 5.1/ПЗ 9	Дебиторская задолженность	1230	3 205 013	4 308 716	6 601 142
П 3.1/ПЗ 7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	207 995	815 122	-
ПЗ 10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	744 461	160 239	646 533
ПЗ 11	Прочие оборотные активы	1260	2 830 677	1 444 725	1 712 938
	Итого по разделу II	1200	8 985 795	10 891 710	16 552 794
	БАЛАНС	1600	9 912 100	11 498 297	17 114 351

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ПЗ 12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	315 913	315 913	315 913
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	15 796	15 796	15 796
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 028 213	4 333 675	3 249 445
	Итого по разделу III	1300	3 359 922	4 665 384	3 581 154
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П 5.3/ПЗ 15	Заемные средства	1410	802	-	-
ПЗ 20	Отложенные налоговые обязательства	1420	21 178	48 420	36 489
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	21 980	48 420	36 489
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П 5.3/ПЗ 15	Заемные средства	1510	569 391	1 102 976	921 281
П 5.3/ПЗ 13	Кредиторская задолженность	1520	5 564 884	4 543 887	12 186 406
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П 7/ПЗ 16	Оценочные обязательства	1540	395 923	1 137 630	389 021
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 530 198	6 784 493	13 496 708
	БАЛАНС	1700	9 912 100	11 498 297	17 114 351

Руководитель



Козерук Анатолий Николаевич

(расшифровка подписи)

22 июня 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация	Акционерное общество Холдинговая компания "Главное всерегionalное строительное управление "Центр"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	07627624		
Вид экономической деятельности	Строительство зданий и сооружений	по ОКВЭД	7709261816		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС	41.2		
Акционерное общество	/ Частная собственность	по ОКЕИ	47	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
ПЗ 18	Выручка	2110	12 203 540	9 569 973
П6/ПЗ 18	Себестоимость продаж	2120	(11 169 963)	(7 155 747)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 033 577	2 414 226
П6/ ПЗ 18	Коммерческие расходы	2210	(175 053)	(143 272)
П6/ ПЗ 18	Управленческие расходы	2220	(571 933)	(612 497)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	286 591	1 658 457
	Доходы от участия в других организациях	2310	11 421	58 738
	Проценты к получению	2320	615 229	436 687
	Проценты к уплате	2330	(568 836)	(133 190)
ПЗ 19	Прочие доходы	2340	9 812 567	40 257
ПЗ 19	Прочие расходы	2350	(11 780 834)	(651 947)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 623 862)	1 409 002
ПЗ 20	Текущий налог на прибыль	2410	(32 268)	(335 681)
ПЗ 20	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 838)	(11 575)
ПЗ 20	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	27 244	(11 931)
ПЗ 20	Изменение отложенных налоговых активов	2450	325 958	64 402
	Прочее	2460	(653)	(26 256)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 303 581)	1 099 536

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	(1 303 581)	1 099 536
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Козерук Анатолий Николаевич

(расшифровка подписи)

22 июня 2018 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2017 г.

за Январь - Декабрь 2017 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710003		
			31	12	2017
Организация	Акционерное общество Холдинговая компания "Главное всерегиональное строительное управление "Центр"	по ОКПО	07627624		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709261816		
Вид экономической деятельности	Строительство зданий и сооружений	по ОКВЭД	41.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности			47	16	
Акционерное общество / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС			
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	315 913	-	-	15 796	3 249 445	3 581 154
<u>За 2016 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 099 536	1 099 536
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 099 536	1 099 536
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(15 306)	(15 306)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(5 197)	(5 197)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(10 109)	(10 109)
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	315 913	-	-	15 796	4 333 675	4 665 384
<u>За 2017 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 305 462)	(1 305 462)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 303 581)	(1 303 581)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	(1 881)	(1 881)
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
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	315 913	-	-	15 796	3 028 213	3 359 922

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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	3 359 922	4 665 364	3 581 154



Руководитель
(подпись)

Козерук Анатолий Николаевич
(расшифровка подписи)

22 июня 2018 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710004		
		по ОКПО	31	12	2017
Организация	Акционерное общество Холдинговая компания "Главное всерегиональное строительное управление "Центр"	по ОКПО	07627624		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709261816		
Вид экономической деятельности	Строительство зданий и сооружений	по ОКВЭД	41.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	47	16	
Акционерное общество / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	12 743 587	13 641 474
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	9 853 893	5 634 971
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	47 504	37 394
от перепродажи приобретенных прав на жилье и нежилые помещения	4113	2 405 830	3 019 060
В том числе от поступления от связанных сторон	4114	3 458 862	1 209 101
прочие поступления	4119	436 360	4 950 049
Платежи - всего	4120	(12 231 243)	(12 645 064)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	41210	(10 210 548)	(10 532 532)
в связи с оплатой труда работников	4122	(498 192)	(499 648)
процентов по долговым обязательствам	41230	(216 263)	(81 171)
налога на прибыль организаций	4124	(134 671)	(372 794)
В том числе платежи связанным сторонам	4125	(9 046 236)	(5 839 962)
прочие платежи	4129	(1 171 569)	(1 158 919)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	512 344	996 410
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	887 918	483 634
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	870 927	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	16 991	483 634
В том числе поступления от связанных сторон	4215	90 842	50 829
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(275 884)	(1 028 024)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(12 084)	(198 113)
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	(263 800)	(829 911)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
В том числе платежи связанным сторонам	4225	(238 800)	(83 046)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	612 034	(544 390)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 431 089	5 450 676
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 431 089	5 450 676
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 971 245)	(6 388 990)
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	(57 755)	(256 939)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	43230	(3 913 490)	(6 132 051)
В том числе платежи связанным сторонам	4324	(57 748)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(540 156)	(938 314)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	584 222	(486 294)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	160 239	646 533
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	744 461	160 239
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Козерук Анатолий Николаевич

(расшифровка подписи)

22 июня 2018 года

**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	
					Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка			
			первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первона- чальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего	5100	за 2017 г.	66 072	(15 802)	145	-	-	(7 043)	-	-	-	66 216	(22 844)
	5110	за 2016 г.	41 691	(11 039)	24 381	-	-	(4 763)	-	-	-	66 072	(15 802)
в том числе:													
Исключительное право патентообладателя на	5101	за 2017 г.	-	-	145	-	-	-	-	-	-	145	-
	5111	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5102	за 2017 г.	66 071	(15 802)	-	-	-	(7 043)	-	-	-	66 071	(22 844)
	5112	за 2016 г.	41 691	(11 039)	24 381	-	-	(4 763)	-	-	-	66 071	(15 802)

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	-	-	-

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	2	1	1
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	2	1	1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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 2017 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2016 г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2017 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2016 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2017 г.	105	40	-	(145)	-
	5190	за 2016 г.	23 304	1 181	-	(24 380)	105
в том числе:							
Исключительное право на "Многопустотную плиту безопалубочного формирования с усиленными"	5181	за 2017 г.	105	40	-	(145)	-
	5191	за 2016 г.	-	105	-	-	105
ДОММОС - Проект жилых многоквартирных панельных зданий	5182	за 2017 г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2016 г.	23 304	1 076	-	(24 380)	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

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.	5240	за 2017 г.	1 212	10 912	-	(10 857)	1 267
	5250	за 2016 г.	1 212	10 875	(221)	(10 654)	1 212

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

Наименование показателя	Код	за 2017 г.	за 2016 г.
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	46 567	38 547	29 547
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрчные - всего	5301	за 2017 г.	239 795	(18 000)	239 795	(19 200)
	5311	за 2016 г.	239 795	-	239 795	(18 000)
в том числе:						
Вклады в уставные капиталы зависимых обществ	5302	за 2017 г.	239 795	(18 000)	239 795	(19 200)
	5312	за 2016 г.	239 795	-	239 795	(18 000)
Краткосрочные - всего	5305	за 2017 г.	865 122	(50 000)	257 995	(50 000)
	5315	за 2016 г.	-	-	865 122	(50 000)
в том числе:						
	5306	за 2017 г.	865 122	(50 000)	257 995	(50 000)
	5316	за 2016 г.	-	-	865 122	(50 000)
Финансовых вложений - итого	5300	за 2017 г.	1 104 917	(68 000)	497 790	(69 200)
	5310	за 2016 г.	239 795	-	1 104 917	(68 000)

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	-	-	-

4. Запасы

Форма 0710005 с.9

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2017 г.	4 135 619	-	2 720 307	(763 586)
	5420	за 2016 г.	7 491 177	-	4 135 619	-
в том числе:						
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2017 г.	755	-	9 215	-
	5421	за 2016 г.	584	-	755	-
Готовая продукция	5402	за 2017 г.	-	-	-	-
	5422	за 2016 г.	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2017 г.	1 713 476	-	1 299 040	(123 997)
	5423	за 2016 г.	1 729 481	-	1 713 476	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2017 г.	-	-	44 490	-
	5424	за 2016 г.	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2017 г.	2 808	-	7 927	-
	5425	за 2016 г.	2 594 945	-	2 808	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2017 г.	-	-	-	-
	5426	за 2016 г.	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе	5407	за 2017 г.	-	-	-	-
	5427	за 2016 г.	-	-	-	-
Товары-приобретаемые права на жилые и нежилые помещения	5408	за 2017 г.	2 418 580	-	1 359 635	(639 589)
	5428	за 2016 г.	3 166 167	-	2 418 580	-

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	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2017 г.	148 507	-	452 681	-
	5521	за 2016 г.	160 297	-	148 507	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2017 г.	148 507	-	452 681	-
	5522	за 2016 г.	160 297	-	148 507	-
Авансы выданные	5503	за 2017 г.	-	-	-	-
	5523	за 2016 г.	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2017 г.	-	-	-	-
	5524	за 2016 г.	-	-	-	-
	5505	за 2017 г.	-	-	-	-
	5525	за 2016 г.	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2017 г.	5 123 597	(963 388)	5 116 819	(2 364 487)
	5530	за 2016 г.	6 720 362	(279 517)	5 123 597	(963 388)
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2017 г.	2 347 559	(60 107)	2 150 308	(783 948)
	5531	за 2016 г.	2 115 740	(45 899)	2 347 559	(60 107)
Авансы выданные	5512	за 2017 г.	945 335	(518 147)	1 511 928	(768 769)
	5532	за 2016 г.	4 343 313	(232 156)	945 335	(518 147)
Прочая	5513	за 2017 г.	1 830 703	(385 134)	1 454 583	(811 770)
	5533	за 2016 г.	261 308	(1 462)	1 830 703	(385 134)
	5514	за 2017 г.	-	-	-	-
	5534	за 2016 г.	-	-	-	-
Итого	5500	за 2017 г.	5 272 104	(963 388)	5 569 500	(2 364 487)
	5520	за 2016 г.	6 880 659	(279 517)	5 272 104	(963 388)

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	2 479 259	114 772	1 706 980	743 592	279 517	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	898 720	114 772	803 699	743 592	45 899	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	768 769	-	518 147	-	232 156	-
прочая	5543	811 770	-	385 134	-	1 462	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность -	5551	за 2017 г.	-	139 720
всего	5571	за 2016 г.	-	-
в том числе:				
кредиты	5552	за 2017 г.	-	-
	5572	за 2016 г.	-	-
займы	5553	за 2017 г.	-	802
	5573	за 2016 г.	-	-
прочая	5554	за 2017 г.	-	138 918
	5574	за 2016 г.	-	-
	5555	за 2017 г.	-	-
	5575	за 2016 г.	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность -	5560	за 2017 г.	5 646 863	5 995 357
всего	5580	за 2016 г.	13 107 686	5 646 863
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2017 г.	1 006 955	986 104
	5581	за 2016 г.	1 481 580	1 006 955
авансы полученные	5562	за 2017 г.	2 489 358	3 116 282
	5582	за 2016 г.	5 625 959	2 489 358
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2017 г.	14 129	10 645
	5583	за 2016 г.	177 014	14 129
кредиты	5564	за 2017 г.	1 098 406	564 821
	5584	за 2016 г.	916 711	1 098 406
займы	5565	за 2017 г.	4 570	4 570
	5585	за 2016 г.	4 570	4 570
прочая	5566	за 2017 г.	1 033 445	1 312 935
	5586	за 2016 г.	4 901 852	1 033 445
	5567	за 2017 г.	-	-
	5587	за 2016 г.	-	-
Итого	5550	за 2017 г.	5 646 863	6 135 077
	5570	за 2016 г.	13 107 686	5 646 863

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	-	-	-
	5593	-	-	-

6. Затраты на производство

Форма 0710005 с.14

Наименование показателя	Код	за 2017 г.	за 2016 г.
Материальные затраты	5610	150 719	10 284
Расходы на оплату труда	5620	409 707	418 400
Отчисления на социальные нужды	5630	101 625	103 791
Амортизация	5640	15 341	13 179
Прочие затраты	5650	10 830 240	6 423 294
Итого по элементам	5660	11 507 632	6 968 948
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	409 317	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	942 568
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	11 916 949	7 911 516

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 137 630	209 533	(894 865)	(56 375)	395 923
в том числе:						
Резерв затраты корпус 1/1	5701	133	-	(133)	-	-
Резерв затраты корп 3/150	5702	30 063	-	(1 282)	-	28 781
Резерв затраты корп 3/151	5703	71 267	(37 062)	(8 354)	(60)	25 791
Резерв затраты Подготовительный период Видное	5704	3 398	-	-	-	3 398
Резерв затраты КПА-111м Путилково, корп.23	5705	51	-	(51)	-	-
Резерв затраты КПА-111м Путилково, корп.26	5706	6 561	-	(6 561)	-	-
Резерв затраты г. Видное, корп.12	5707	8 205	-	(8 205)	-	-
Резерв затраты г. Видное, корп.14	5708	42 269	-	(42 269)	-	-
Резерв затраты корпус 1/156	5709	15 488	-	(13 252)	(2 236)	-
Резерв затраты корпус 2/153		34 496	-	(34 496)	-	-
Резерв затраты корпус 2/154		48	-	(48)	-	-
Резерв затраты корпус 2/152		7 219	-	(6 188)	(1 031)	-
Резерв затраты корпус 1/155		32 220	-	(32 220)	-	-
Судебные иски и претензии		77 465	18 022	(25 236)	(5 924)	64 327
КПА-111м Железнодорожный, корп.1А		90 470	-	(89 024)	-	1 446
КПА-111м Железнодорожный, корп.2		158 433	-	(155 703)	-	2 730
КПА-111м Железнодорожный, корп.6.1		54 739	-	(47 069)	-	7 670
КПА-111м Железнодорожный, корп.6.2		97 923	-	(84 194)	-	13 729
КПА-111м Железнодорожный, корп.5		47 021	-	(40 515)	-	6 506
КПА-111м Железнодорожный, корп.4		102 619	-	(102 619)	-	-
КПА-111м Железнодорожный, корп.3		182 798	-	(163 605)	-	19 193
Обязательства по оплате отпусков		20 119	40 318	(26 340)	-	34 097
Вознаграждения по итогам работы за год		47 124	-	-	(47 124)	-
Резерв затраты Некрасовка, кв-л 14, к.10		-	4 080	-	-	4 080
Резерв затраты Некрасовка, кв-л 14, к.7		-	30 958	-	-	30 958
Резерв затраты Некрасовка, кв-л 14, к.9		-	33 340	-	-	33 340
Резерв затраты Некрасовка, кв-л 14, к.8		-	19 877	-	-	19 877
Резерв г.Балашиха, ш. ЭнтузиастовРезерв г.Балашиха, ш. Энтузиастов, д.79 гарантийный ремонт		-	100 000	-	-	100 000
Прочие		7 500	-	(7 500)	-	-

8. Обеспечения обязательств

Форма 0710005 с.16

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные - всего	5800	406 620	-	66 720
в том числе:				
АбсолютБанк	5801	-	-	67
АО "НС Банк"	5802	103 104	-	-
АКБ "РосЕвроБанк"	5803	25 572	-	-
ПАО "Промсвязьбанк"	5804	277 944	-	-
Выданные - всего	5810	452 854	1 665 616	3 318 426
в том числе:				
АВТОВАЗБАНК	5811	47 318	-	-
Альфа-Лизинг ОАО	5812	4 095	173 303	213 662
Банк Возрождение	5813	250 000	-	-
Инвестиционный партнер ООО	5814	102 120	1 137 520	1 579 040
РосЕвроБанк	5815	49 321	-	-
ПАО СБЕРБАНК	5816	-	300 000	430 000
Русско-Европейская Лизинговая Компания	5817	-	10 165	10 165
НС БАНК	5818	-	-	827 076
СМП Банк	5819	-	-	200 000
ЦентрФинЛизинг ООО		-	44 628	58 983
ФинансБизнеГрупп ООО		-	77 821	-



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

109147, г.Москва, ул.Воронцовская, д. 21А, стр.1
Тел.: +7 (495) 544-50-90, e-mail: info@gvsu.ru
Система добровольной сертификации «Международная Система Сертификации»
Сертификат соответствия № MSS.RU.03047.17
ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)
ОКПО 07627624, ОГРН 1027739053451, ИНН/КПП 7709261816/ 774501001

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2017 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: 7709261816 и 774501001 соответственно.

Коды статистической отчетности:

ОКВЭД – 41.2. (основной вид деятельности: Строительство зданий и сооружений),
ОКПО - 07627624,
ОКОГУ - 4210008,
ОКАТО - 45286580000
ОКТМО - 45381000000,
ОКФС – 47.16, ОКОПФ-12267.

Сертификат соответствия № MSS.RU.03047.17 ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015) Система добровольной сертификации «Международная Система Сертификации».

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

Высший орган управления Общества - Общее собрание акционеров.

Уставный капитал АО ХК «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 2017 года ценными бумагами владели 1 908 акционеров, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «Инвесткапитал» и 1 906 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 2017 г. являлись Ротенберг Б.Р. (67,4325 %), Оболенский А.А. (0,0675 %) 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.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор: с 01.01.2016 года по 07.02.2018 года – Долин А.В., с 08.02.2018 года – Козерук А.Н.

Телефон (секретарь): (495) 544-50-90

Факс (бухгалтерия): (495) 544-50-90

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

Среднесписочная численность работников в 2017 году составила 263 человек (в 2016 году составила 260 человек).

Общество в 2017 году получало доходы от следующих основных видов деятельности:

Виды деятельности:	Выручка, тыс. руб.	Себестоимость, тыс. руб.	Валовая прибыль, тыс. руб.
Подрядные работы	9 620 494	9 123 504	496 990
Реализация имущественных прав по договорам долевого участия	521 854	451 860	69 994
Реализация объектов недвижимости	1 565 644	1 180 495	385 149
Прочие виды деятельности	495 548	414 104	81 444
Итого за 2017 год	12 203 540	11 169 963	1 033 577

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

Общество в 2017 году филиалов и обособленных подразделений не имело.

2. Учетная политика

Учетные политики на 2017 год утверждены приказами Генерального директора № 94-3-15 от 30.12.2015, №118-16 от 29.12.2016.

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 в проектах, где Общество выполняет роль застройщика, не введенным в эксплуатацию на отчетную дату, строительство которых не 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 создается.

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 заключенных 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 акт приема-передачи или иного документа.

Учет расходов

Управленческие и коммерческие расходы полностью признаются в текущем периоде и не включаются в себестоимость продукции, товаров и услуг.

Изменения, внесенные в учетную политику на 2018 год

Существенных изменений, касающихся методов ведения учета, не планируется.

3. Нематериальные активы

Информация о движении нематериальных активов в течение отчетного периода представлена в Таблице 1.1 Пояснений к балансу.

4. Результаты исследований и разработок (НИОКР)

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

5. 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 2017 года первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств (без учета износа) составила: 36 412 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года – 29 407 тыс. руб.; на 31 декабря 2015 года – 26 476 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:

тыс. руб.			
Объекты основных средств	2017 г.	2016 г.	2015 г.
Земельные участки	19 601	19 601	19 601
Итого	19 601	19 601	19 601

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.3 Пояснений к балансу.

6. 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 результатам которой Общество выявило устойчивые признаки обесценения в отношении инвестиций в дочернее общество ЗАО «607 УНР». Чистые активы общества в 2016-

2017 годах имели отрицательную величину, портфель проектов отсутствует. Руководство приняло решение о создании резерва под обесценение данного финансового вложения.

Дочерними предприятиями Общества по состоянию на 31 декабря являлись:

Наименование	Адрес	Доля владения на 31 декабря 2017 г., %	Доля владения на 31 декабря 2016 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 2017 и 2016 годах представлена в таблицах ниже:

тыс. руб.

Вид финансового вложения	Остаток на 31 декабря 2017	Поступле ние	Выбыт ие	Обесцене ние	Остаток на 31 декабря 2016	Поступле ние	Выбыт ие	Обесцене ние	Остаток на 31 декабря 2015
198 КЖИ	108 300	-	-	-	108 300	-	-	-	108 300
250 ЗЖБИ	41 800	-	-	-	41 800	-	-	-	41 800
179 ПСК	28 200	-	-	-	28 200	-	-	-	28 200
183 МЗ	17 169	-	-	-	17 169	-	-	-	17 169
66 МОЗ	14 700	-	-	-	14 700	-	-	-	14 700
534 УНР	2 300	-	-	-	2 300	-	-	-	2 300
УСМ № 3970	1 300	-	-	-	1 300	-	-	-	1 300
607 УНР	0	-	-	(1 200)	1 200	-	-	-	1 200
ЗАО «ГВСУ-Риэлти» (бывш ЗАО «ГВСУ-Недвижимость»)	190	-	-	-	190	-	-	-	190
УС 179 ПСК	101	-	-	-	101	-	-	-	101
ЗАО Асфальт	5	-	-	-	5	-	-	-	5
МобилИнвест	20	-	-	-	20	-	-	-	20
ГВСУ-Ресурс	6 500	-	-	-	6 500	-	-	-	6 500
ГВСУ-Монолит	0	-	-	-	0	-	-	(18 000)	18 000
ГВСУ – Спецмонтаж	10	-	-	-	10	-	-	-	10
Итого инвестиции	220 595	-	-	(1 200)	221 795	-	-	(18 000)	239 795

7. 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	31 декабря 2017	31 декабря 2016	Срок погашения	Годовая ставка процентов, %
ЗАО «66 МОЗ»	33 046	33 046	31.12.2018	8,00
АО «Галс»	-	782 076	29.12.2017	10,00
ЗАО «198 КЖИ»	67 000	-	01.02.2018	10,00
ЗАО «250 ЗЖБИ»	19 149	-	31.05.2018	8,00
ООО "ГВСУ- Спецмонтаж"	30 000	-	15.03.2018	8,00
ООО «Олимп – Строительство»	10 000	-	27.06.2017	12,5
ЗАО «УСМ № 3970»	48 800	-	31.07.2018	8,00
ООО «ГВСУ Монолит»	50 000	50 000	до востребования	11,00
Резерв под обесценение займа, выданного ООО «ГВСУ Монолит» (см.п.7)	(50 000)	(50 000)		
Итого предоставленные займы	207 995	815 122		

В 2016 году Обществом было принято решение создать резерв под обесценение краткосрочного займа в сумме 53 млн. руб. (включая начисленные на 31 декабря 2016 года проценты в размере 3 млн. руб.), предоставленного дочернему обществу ООО «ГВСУ-Монолит». В 2017 году было принято решение создать резерв под начисленные на 31 декабря 2017 года по этому займу проценты, признанные в составе дебиторской задолженности в размере 8,95 млн. руб., так как маловероятно, что дочернее общество изыщет средства для возврата займа и начисленных процентов.

8. 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:

	31 декабря 2017.	31 декабря 2016
Объекты недвижимости, законченные строительством	1 175 043	1 713 476
Права на жилые и нежилые помещения	720 046	2 418 580
Незавершенное производство	7 927	2 808
Запчасти и материалы	9 215	755
Переданные объекты недвижимости, право собственности на которые по состоянию на отчетную дату не перешло покупателю	44 490	-
Итого запасы	1 956 721	4 135 619

По состоянию на 31 декабря 2017 года объекты, законченные строительством, представлены 122 квартирами и 5 нежилыми помещениями в жилом комплексе по адресу г. Железнодорожный на сумму 348 455 тыс. руб., 454 гаражами на сумму 130 793 тыс. руб. по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина, 169 квартирами и нежилыми помещениями на сумму 518 546 тыс. руб. в жилом комплексе по адресу Московская обл., Ленинский муниципальный район, д. Лопатино, 16 квартирами и нежилыми помещениями на сумму 118 989 тыс. руб. в жилом комплексе Язовская слобода и прочими объектами.

По состоянию на 31 декабря 2016 года 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 2017 года и 31 декабря 2016 года 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.

Материально-производственные запасы по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года в залог не передавались и не являлись предметом обеспечения.

В 2017 году было продано и передано покупателю 100 гаражей по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина., сумма выручки (без НДС) от сделки составила 46 610 тыс. руб., сумма убытка - 5 353 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2017 года право собственности на часть переданных гаражей в количестве 85 шт. на сумму 44 490 тыс. руб. еще не перешло покупателю.

В 2017 году Обществом было принято решение создать резервы под снижение стоимости: на сумму 419 008 тыс. руб. под обесценение инвестиционного взноса на строительство ЖК «Триумфальный», на сумму 220 579 тыс. руб. под обесценение прав на жилые и нежилые помещения по объектам, расположенным по адресам: Московская область, гп Большие Вяземы, д. Малые Вяземы; Московская область; на сумму 108 368 тыс. руб. под обесценение 454 гаражей, расположенных по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина; на сумму 15 629 тыс. руб. под обесценение нежилого помещения, расположенного по адресу Московская обл., Раменский р-н, дер. Островцы.

9. 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 2 602 988 тыс. руб. (до вычета резерва по сомнительным долгам) на 31 декабря 2017 года представлена, главным образом, задолженностью заказчиков по договорам подряда (31 декабря 2016 года: 2 496 066 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 122 482 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года, показанной в составе прочей кредиторской задолженности (31 декабря 2016 года 670 537 тыс. руб.).

Авансы выданные в сумме 1 511 928 тыс. руб. (до вычета резерва по сомнительным долгам) представлены авансами выданными субподрядчикам по договорам подряда.

По состоянию на 31 декабря 2017 года сумма признанных резервов по сомнительным долгам составила

2 364 487 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года 963 388 тыс. руб.). Основные суммы резерва в 2017 году признаны в отношении дебиторской задолженности по проекту «Царицыно» в сумме 485 059 тыс. руб., проекту «ЖК «Триумфальный»» в сумме 229 558 тыс. руб. и проекту «Вяземы» в сумме 92 660 тыс. руб., в отношении авансов, выданных на выполнение СМР в сумме 276 287 тыс.руб., а также в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности по прочим проектам в общей сумме 317 535 тыс. руб.

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

Авансы, выданные в сумме 1 511 928 тыс.руб. (до вычета резерва по сомнительным долгам) представлены в основном авансами, выданными субподрядчикам по договорам подряда.

Дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, отсутствует.

10. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	408 619	121 859
Прочие специальные счета в банках	335 842	38 380
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	744 461	160 239

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года Общество не имело депозитных вкладов, отраженных в составе денежных эквивалентов.

Прочие поступления по строке 4119 Отчета о движении денежных средств представлены, главным образом, поступлениями по возврату налога на добавленную стоимость, прочие платежи по строке 4129 Отчета о движении денежных средств представлены, главным образом, возвратом авансов, ранее полученных от заказчиков, и прочими платежами.

11. Прочие оборотные активы

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Начисленная выручка, не предъявленная к оплате	2 823 350	1 444 358
Прочие активы (включая расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий)	7 327	367
Итого	2 830 677	1 444 725

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 2017 года составляли 3 112 361 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: 1 336 093 тыс. рублей).

12. 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 2017 года, составило 3 159 130 шт.

В 2017 году дивиденды за 2016 год не объявлялись.

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 2017 года он составил 15 796 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2016 года 15 796 тыс. руб.) и сформирован полностью.

13. Кредиторская задолженность

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

Торговая кредиторская задолженность в сумме 986 104 тыс. руб. на 31 декабря 2017 года (31 декабря 2016 года: 1 006 955 тыс. руб.) представлена задолженностью за строительные работы перед субподрядчиками по договорам подряда.

Авансы в сумме 3 116 282 тыс. руб. на 31 декабря 2017 года (31 декабря 2016 года: 2 489 358 тыс. руб.) получены от заказчиков по договорам генподряда и подряда. Некоторые работы по данным договорам были выполнены Обществом по состоянию на 31 декабря 2017 года, но ещё не были приняты заказчиками на общую сумму 2 823 350 тыс. рублей и отражены по состоянию на 31 декабря 2017 года в составе прочих оборотных активов (31 декабря 2016 года: 1 444 358 тыс. руб.).

Прочая кредиторская задолженность Общества включает кредиторскую задолженность по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости в сумме 328 873 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года (31 декабря 2016 года: 670 537 тыс. руб.), а также прочую кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, отсутствует.

14. Расчеты по налогам и сборам

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

	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Налог на прибыль	-	7 601
Налог на имущество		154
Прочие налоги и сборы	1 822	6 374
Итого кредиторская задолженность	1 822	14 129
Налог на прибыль	94 804	2
Налог на добавленную стоимость	8 614	599 899
Налог на доходы физических лиц	8 473	8 163
Прочие налоги и сборы	303	42
Итого дебиторская задолженность	112 194	608 106

По состоянию на 31 декабря 2017 года, на 31 декабря 2016 года кредиторская задолженность по налогам и перед внебюджетными фондами являлась текущей, просроченная задолженность отсутствовала.

15. Заемные средства

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

Краткосрочные обязательства:

	%	31 декабря 2017	%	31 декабря 2016.
Краткосрочные кредиты (включая % по кредитам), в том числе:		564 821		1 098 406
АО "ОТП Банк"	МОСПРАЙ М+3,3%	330 000	12,2	259 202
АО "НС Банк"	13 %	200 000		
РосЕвроБанк	Комиссия- 0,5%+ 12,5%	34 773	13	491
АвтоВАЗ банк	Ключевая ставка + 4%	48	14	829 000
Промсвязьбанк (проценты)	Ключевая ставка + 4%		-	9 712
Кредиторская задолженность по собственным векселям		4 570		4 570
Итого заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса)		569 391		1 102 976

Договоры с АО «Автовазбанк», АО «ОТП Банк», АКБ «РосЕвроБанк» (АО), АО «НС 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 2017 года составила 564 821 тыс. руб. (31 декабря 2016 года: 1 112 076 тыс. руб.).

Долгосрочные обязательства:

Долгосрочные обязательства по состоянию на 31 декабря 2017 года включают задолженность по кредиту ООО «МЕДИА3» в сумме 802 тыс. руб по ставке 14%.

Валютой всех заёмных средств являются рубли.

16. 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:

	Начисления сотрудникам (в т. ч. вознаграждения по итогам работы за год)	Резервы по судебным разбирательствам	Резерв на завершение строительства	Прочие	Всего
31 декабря 2016.	67 243	77 465	985 421	7 500	1 137 630
Начисление	40 318	18 022	133 683	-	192 023
Использование	(26 340)	(25 236)	(542 013)	(7 500)	(601 090)
Восстановление	(47 124)	(5 924)	(279 592)	-	(332 640)
31 декабря 2017	34 097	64 327	297 499	-	395 923

Ожидается, что остаток оценочного обязательства по неиспользованным отпускам на 31 декабря 2017 г. будет использован в первой половине 2018 г. По мнению руководства, фактический расход по выплатам отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 г. Остаток оценочного обязательства на вознаграждения персоналу по итогам работы за год на 31 декабря 2017 г. составил 0 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 г. – 47 124 тыс. руб.).

По состоянию на 1 января 2017 года сформирован резерв, связанный с предстоящими расходами по строительству школы и затратами на благоустройство территории в г. Железнодорожный, мкр. Ольгино на общую сумму 734 003 тыс. руб. В 2017 году сумма 406 463 тыс. руб. была использована, сумма 276 266 тыс. руб. восстановлена, остаток на 31 декабря 2017 года в сумме 51 274 тыс. руб. расходы по организации водоснабжения жилых домов.

По состоянию на 1 января 2017 года сформирован резерв, связанный с понесенными расходами по строительству жилых домов, которые еще не приняты от субподрядчиков на общую сумму 104 725 тыс. руб. В 2017 году сумма 9 830 тыс. руб. была использована, сумма 37 061 тыс. руб. восстановлена, остаток на 31 декабря 2017 года в сумме 57 970 тыс. руб. по непринятым работам.

По состоянию на 31 декабря 2017 года сформирован резерв, связанный с предстоящими расходами по устранению недостатков по выполненным строительным работам в многоквартирных жилых домах, расположенных по адресу Московская область, г. Балашиха, Шоссе Энтузиастов 79, в общей сумме 100 000 тыс. руб., также был сформирован резерв, связанный с понесенными расходами по строительству жилых домов по адресу район Некрасовка, Люберецкие поля аэрации, 14, документы по которым не были получены от субподрядчиков в сумме 88 255 тыс. руб.

17. Договоры строительного подряда (не закрытые)

		2017	2016
Выручка по договорам строительного подряда, признанная за период	[1]	7 978 195	4 379 929
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	[2]	11 130 335	15 864 920
Затраты, понесённые по договорам строительного подряда, накопленные на конец периода	[3]	11 020 087	13 432 235
Признанная прибыль	[4]=[2]-[3]	110 248	2 432 685
Дебиторская задолженность на конец периода (без НДС)	[5]	847 485	1 440 628
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда (без НДС)	[6]	1 424 159	1 037 294
Полученная предварительная оплата, авансы, задатки на отчётную дату (без НДС)	[7]	(2 058 295)	(1 522 641)
Выставленные счета (без НДС)	[8]=[2]-[6]	9 706 176	14 827 626
Авансы и промежуточные платежи по договорам строительного подряда (без НДС)	[9]=[2]-([5]+[6]+[7])	10 916 986	14 909 639

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Общества имеются незакрытые долгосрочные договоры строительного подряда в отношении объектов жилой застройки в следующих микрорайонах Москвы и Подмосковья: Московская обл., Ленинский район, городское поселение Видное; Московская обл., г. Балашиха, ш. Энтузиастов; г. Москва, пр-т Вернадского, г. Москва, СВАО, район Северный, Дмитровское шоссе; г. Москва, в районе Митино, вблизи с. Рождествено; г. Москва, ул. Феодосийская; Московская обл., Северо-восточная часть с. Домодедово, г.о Домодедово; г. Москва, поселение Московский, вблизи дер. Румянцево; Московская обл, Ленинский муниципальный район, с.п. Булатниковское, вблизи дер. Лопатино; г. Москва, район Бабушкинский, ул. Коминтерна; г. Москва, шоссе Фрезер; г. Москва. Дмитровский район ул.Долгопрудная; г.Москва, р-н Северное Медведково, проезд Шокальского; район Некрасовка, Люберецкие поля аэрации, и других.

По состоянию на 31 декабря 2016 года 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.

18. 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	Валовая прибыль
	(стр. 2110 ОФР)	(стр. 2120 ОФР)	
Подрядная деятельность	9 620 494	9 123 504	496 990
Реализация объектов недвижимости	1 565 644	1 180 495	385 149
Реализация имущественных прав по договорам долевого участия	521 854	451 860	69 994
Прочие виды деятельности	495 548	414 104	81 444
Итого за 2017 год	12 203 540	11 169 963	1 033 577

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

Основными видами прочих услуг являются консультационные услуги и разработка проектной документации. Подрядные работы на сумму 462 032 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 2016 году 402 331 тыс. рублей).

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	2017 г.	2016 г.
Затраты на оплату труда	326 511	364 099
Отчисления в фонды социального назначения	77 415	90 284
Добровольное медицинское страхование	4 158	-
Расходы по аренде основных средств, включая плату за энергоресурсы	75 802	75 478
Аудиторские, консультационные и информационные, юридические услуги	19 425	23 370
ТО программного обеспечения и автоматизация	14 206	16 727
Затраты на ремонт и тех. обслуживание основных средств	7 067	4 335
Амортизация основных средств и НМА	15 463	12 731
Материалы	8 298	9 013
Услуги связи	2 479	2 881
Прочие затраты	21 108	13 579
Итого управленческие расходы (стр. 2220 ОФР)	571 933	612 497

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы	2017 г.	2016 г.
Риэлтерские услуги	88 300	98 170
Расходы на содержание жилых и нежилых помещений	78 446	39 562
Расходы на рекламу	6 098	3 433
Прочие затраты	2 210	2 107
Итого коммерческие расходы (стр. 2210 ОФР)	175 053	143 272

19. Прочие доходы и расходы

В течение 2017 и 2016 годов были произведены следующие прочие доходы и расходы:

Прочие доходы	2017 г.	2016 г.
Прочие доходы: в том числе	9 812 567	40 257
Доходы от восстановления резервов по оценочным обязательствам	335 954	-
Поступления от продажи основных средств	22	242
Штрафы за нарушение условий договоров	40 992	34 940
Доходы от реализации права требования по договору цессии	9 314 876	-
Прочие	120 723	5 075

Прочие расходы	2017 г.	2016 г.
Прочие расходы в том числе:	11 780 834	651 947
Расходы, связанные с созданием резерва по сомнительным долгам	1 368 080	324 710
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	29 938	26 971
Расходы на создание прочих резервов	782 807	144 167
Расходы при реализации права требования по договору цессии	9 414 871	-
Штрафы, пени, неустойки к уплате	45 108	88 815
Госпошлины и прочие платежи в бюджет	7 687	21 508
Расходы на благотворительную деятельность	4 955	-
Прочие	127 388	45 776

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.

20. Расчеты по налогу на прибыль

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

		2017	2016
Прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	[1]	(1 623 862)	1 409 002
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]	(1 623 862)	1 358 173
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль	[4]	(324 772)	271 635
Постоянные разницы отчетного периода:	[5]=[6]+[7]	19 190	57 875
Снижение стоимости работ дочерних Обществ, согласованное в отчётном году	[6]	-	-
Прочее	[7]	19 190	57 875
Налоговый эффект постоянных разниц	[8]=[5]*20%	3 838	11 575
Временные разницы отчетного периода:	[9]=[10]+[11]+[12]+[13]+ [14]	1 766 011	262 355
Изменение оценочных обязательств	[10]	(759 740)	766 640
Изменения суммы резерва по сомнительным долгам в БУ	[11]	1 622 625	(170 015)
Признание выручки по договорам долевого участия в налоговом учёте	[12]	-	(342 785)
Запасы	[13]	899 740	-
Прочие	[14]	3 386	8 515
Налоговый эффект временных разниц	[15]=[9]*20%	353 202	52 471
Налогооблагаемая прибыль, налоговый учет		161 339	1 678 403
Ставка налога на прибыль		20%	20%
Налог на прибыль		32 268	335 681

Движение отложенных налоговых активов и обязательств за 2017 год отражено в таблице ниже:

Вид отложенного актива/(обязательства)	Сальдо на 31 декабря 2016	Образован актив/ погашено обязательство	Погашен актив/ образовано обязательство	Сальдо на 31 декабря 2017
Активы, в т.ч.:				
Основные средства (амортизация)	1 229	234	(722)	740
Дебиторская задолженность (резерв по сомнительным долгам)	21 913	495 303	(170 778)	346 438
Запасы	-	152 717	-	152 717
Оценочные обязательства	231 133	40 071	(192 019)	79 186
Финансовые вложения	13 600	502	-	14 102
Итого активы	267 875	688 827	(363 519)	593 183
Обязательства, в т.ч.:				
Запасы	(48 066)	36 261	(9 030)	(20 835)
Основные средства	(354)	125	(114)	(343)
Итого обязательства	(48 420)	36 386	(9 144)	(21 178)

21. Прибыль на одну акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию определяется как отношение базовой прибыли (убытка) за год, оканчивающийся 31 декабря 2017 года, 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:

	2017 г.	2016 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 (убыток) за год, тыс. руб.	(1 303 581)	1 099 537
Базовая и разводненная прибыль (убыток) на акцию, в руб.	(412,64)	348,05

22. 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 - Риэлти» (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 2017 году 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., Букин Ю.Б.. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 20,9 млн. руб. Компенсационные выплаты не производились.
4. В 2016 году 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

Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор Долин А.В., с 8 февраля 2018 года – Козерук А.Н.

5. Информация об объемах операций со связанными сторонами, а также о сальдо расчетов с ними приведена в таблицах ниже:

Вид операции	2017 год		2016 год	
	Объем операции	Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	Объем операции	Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря
Организации под общим контролем акционеров				
Выручка от реализации услуг	6 985	15 121	8 125	13 136
Задолженность по инвестиционному взносу, признанному в составе запасов	-	419 008	-	419 008
Резерв по сомнительным долгам	(419 008)	(419 008)	-	-
Дочерние общества				
Выручка от реализации услуг	88 660	267 467	95 157	247 071
Резерв по сомнительным долгам	(7 803)	(7 803)	-	-
Приобретение услуг по аренде	(34 596)	(76 633)	(33 225)	(50 101)
Резерв по сомнительным долгам по авансам выданным	(2 621)	(2 621)	-	-
Приобретение услуг по субподряду	(8 594 133)	60 448	(5 157 164)	(241 276)
Резерв по сомнительным долгам по авансам выданным	(123 300)	(344 525)	(221 225)	(221 225)
Приобретение (реализация) запасов	(275 520)	(106 766)	6	75
Приобретение консалтинговых услуг	(94 822)	(54 540)	(74 688)	(53 610)
Краткосрочные займы	164 949	247 995	83 046	83 046
Резерв, под обесценение займа		(50 000)	(50 000)	(50 000)
Проценты по краткосрочным займам	22 694	23 730	3 455	3 455
Резерв, под обесценение	(5 500)	(8 955)	(3 455)	(3 455)
Уступка прав требований, перевод долга	121 016	154 031		33 015
Резерв по сомнительным долгам	(126 459)	(126 459)		
Оплата по договору поручительства	94 311	276 706	182 395	182 395
Штрафы, пени, неустойки	-	472	472	472
Резерв по сомнительным долгам	(262)	(262)	-	-
Дивиденды к получению	14 135	7 909	50 829	10 623
Прочие связанные стороны				
Выручка от реализации услуг по подрядным работам	3 681 412	460 944	1 250 416	454 593

Взаиморасчеты со связанными сторонами осуществлялись денежными средствами. Поступления на расчетный счет в банке под общим контролем составили 753 млн за 2017 год, остатки на расчетном счете в данном банке были незначительными по состоянию на конец и на начало 2017 года.

В течение 2017 и 2016 годов Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

Вид краткосрочного вознаграждения	2017 г.	2016 г.
Заработная плата	71 733	103 570
Начисленные налоги на заработную плату	10 500	11 400
Премии	11 507	24 936
Отпускные	3 807	6 558
Итого:	97 547	146 464

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.

23 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 года вступило в силу законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, сблизив их с принципами организации экономического сотрудничества и развития (OECD), но также создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях. Данные правила трансфертного ценообразования предусматривают обязанность налогоплательщиков готовить документацию в отношении контролируемых сделок и определяют принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных.

В 2017, 2016 годах Общество осуществляло сделки с взаимозависимыми лицами, которые в соответствии с законодательством должны признаваться контролируруемыми, в частности, приобретало подрядные работы у ЗАО «534 УНР» и ЗАО «УС 179 ПСК» и оказывало этим компаниям услуги генерального подрядчика, ценообразование в которых может стать предметом проверки и привести к спорам касательно соответствия использованных в них цен рыночному уровню.

Общество уведомило налоговые органы о наличии контролируемых сделок за 2017 и 2016 годы. По оценке руководства Общества риск возникновения дополнительных обязательств по уплате налогов в результате данной работы не высокий.

Кроме того, Общество приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Общества. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Обществу могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей бухгалтерской финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Общества определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Общества в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество участвует в нескольких судебных разбирательствах, общая сумма претензий по которым составляет 900 млн. рублей, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности, однако, по мнению руководства, вероятность оттока денежных средств по ним невысокая, но возможная, за исключением споров, резервы по которым были начислены Обществом (см. пункт 16 данной Пояснительной записки).

Кроме того, в 2016 году Общество подало иск к АО «Московский комбинат хлебопродуктов» о взыскании задолженности и неустойки в размере 518 915 тыс.руб. В свою очередь АО «Московский комбинат хлебопродуктов» подало встречный иск» о взыскании с Общества убытков по качеству работ в размере 3 405 364 тыс.руб. В феврале 2018 года иск Общества и встречные исковые требования АО «Московский комбинат хлебопродуктов» удовлетворены в полном объеме. Суд произвел зачет встречных однородных требований и постановил взыскать с Общества в пользу ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов» денежные средства в размере 2 886 449 тыс.руб. Руководство Общества считает, что данное решение необосновано и будет успешно оспорено. По результатам рассмотрения дела в суде второй инстанции 14 июня 2018 года была назначена дополнительная техническая экспертиза качества выполненных работ, после которой судебное разбирательство будет продолжено. Руководство Общества не может оценить исход данного разбирательства, однако в случае негативного исхода отток денежных средств может быть существенным.

В апреле 2018 года к Обществу подан иск ПАО «Промсвязьбанк» о признании недействительным договора о переводе долга права требования по кредитным договорам и восстановлении обязанности Общества перед ПАО «Промсвязьбанк» по договору об уступке прав в сумме 9 315 млн. руб. Обществом подан встречный иск о признании недействительности сделок по уступке прав требований по кредитным договорам в сумме 9 298 млн руб. и последующей реституции.

Руководство Общества считает, что данные судебные разбирательства не окажут существенное влияние на отток денежных средств и финансовое положение дел.

Информация о прочих 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 2017 года составляет 1 819 041 тыс. руб. (31 декабря 2016 года: 2 183 837 тыс. руб.), из которых 682 970 тыс. рублей представлены гарантийными удержаниями по договорам подряда, 114 772 тыс.руб. просроченной дебиторской задолженностью, урегулирование которой ожидается в ближайшее время, оставшаяся часть задолженности была оплачена после отчетной даты, либо зарезервирована.

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.

Не смотря на отрицательный финансовый результат отчетного периода, который обусловлен списанием активов, средства в которые были вложены ранее, чистые активы Общества положительные. Текущие активы превышают обязательства.

