



Россия, 680013, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, д.96а, оф.521, 522, 523
Тел./факс: (4212) 377-200, 377-277, 377-272 e-mail: info@auditdv.ru

Россия, 191186, г.Санкт-Петербург, ул.Большая Морская, д.3-5, лит. А, оф.419,420
Тел./факс (812) 611-08-87 e-mail: bi-spb@mail.ru <http://www.auditdv.ru>

исх. № 7/СПб от «30» марта 2018 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимого аудитора
о бухгалтерской (финансовой) отчетности
общества с ограниченной ответственностью
«Дом на Ленсовета»
за 2017 год

Аудиторское заключение

Участникам
общества с ограниченной ответственностью
«Дом на Ленсовета»
(ООО «Дом на Ленсовета»)

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Дом на Ленсовета» (ОГРН 1127847597899, дом 8 корпус 1, литера А, помещение 3Н, улица Пулковская, город Санкт - Петербург, 196158, Российская Федерация), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а именно отчета об изменениях капитала за 2017 год, отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Дом на Ленсовета» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с действующими в Российской Федерации Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Дом на Ленсовета» не были проаудированы. Однако мы получили достаточные надлежащие доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за текущий период.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с 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 годовой бухгалтерской (финансовой) 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:

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консультационная фирма «БИЗНЕС – ИНТЕЛЛЕКТ» (ООО АКФ «БИЗНЕС-ИНТЕЛЛЕКТ»),
ОГРН 1142721007736,

680013, город Хабаровск, улица Карла Маркса, 96а, офис 522 (обособленное подразделение – Санкт-Петербург, ул.Большая Морская, 3, офис 502)
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) в реестре членов СРО ААС - 11606067606.

Директор
ООО АКФ «БИЗНЕС-ИНТЕЛЛЕКТ»


Е.М. Дятлова



«30» марта 2018 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация Общество с ограниченной ответственностью "Дом на Ленсовета" по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____
 Местонахождение (адрес) _____
196158, Санкт-Петербург г, Пулковская, дом № 8, корпус 1 лит А, пом. 3Н

Коды		
0710001		
31	12	2017
23073131		
7810889214		
65	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1.1.; 5.1.2	Основные средства	1150	40 015	40 015	40 015
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	40 015	40 015	40 015
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1.2	Запасы	1210	202 369	52 798	28 727
3.3.2; 3.3.5; 5.1.2	в том числе: расходы на стр-во объекта недвижимости с привлечением ср-в дольщиков		202 360	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.1.3	Дебиторская задолженность	1230	116 473	3 207	2 539
3.3.3; 4.3.2	в том числе: задолженность дольщиков по ДДУ		98 408	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	30 585
3.3.7; 4.3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	45 963	7 356	56
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	364 805	63 361	61 907
	БАЛАНС	1600	404 820	103 376	101 922

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100 000	100 000	100 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 797	2 158	1 304
	Итого по разделу III	1300	102 797	102 158	101 304
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.1.5; 4.3.6; 4.3.7	Заемные средства	1410	52 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.1.8	Прочие обязательства	1450	237 765	-	-
3.3.3; 4.3.2	в том числе: по договорам ДДУ		231 905	-	-
	кредиторская задолженность		5 860	-	-
	Итого по разделу IV	1400	289 765	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.1.6	Заемные средства	1510	3 688	-	-
4.1.4	Кредиторская задолженность	1520	8 114	1 218	618
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.1.7	Оценочные обязательства	1540	456	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе: по договорам ДДУ		-	-	-
	Итого по разделу V	1500	12 258	1 218	618
	БАЛАНС	1700	404 820	103 376	101 922



Руководитель

(подпись)

**Павлов Анатолий
Анатольевич**

(расшифровка подписи)

29 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Дом на Ленсовета" то ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2017
23073131		
7810889214		
65	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
4.2.1;4.3.1	Выручка	2110	132	1 547
4.2.1	Себестоимость продаж	2120	(315)	(1 262)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(183)	285
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(183)	285
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.2.2.	Проценты к получению	2320	1 329	881
	Проценты к уплате	2330	-	(101)
	Прочие доходы	2340	-	60
4.2.3	Прочие расходы	2350	(322)	(58)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	824	1 067
4.2.4.	Текущий налог на прибыль	2410	(185)	(214)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(21)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	639	853

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	639	853
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


(подпись)

**Павлов Анатолий
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

29 марта 2018 г.



8

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды		
0710003		
31	12	2017
23073131		
ИНН		
7810889214		
по ОКВЭД		
65	16	
по ОКЕИ		
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Дом на Ленсовета"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	100 000	-	-	-	1 304	101 304
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	854	854
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	854	854
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-
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	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	100 000	-	-	-	2 158	102 158
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	639	639
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	639	639
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	100 000	-	-	-	2 797	102 797

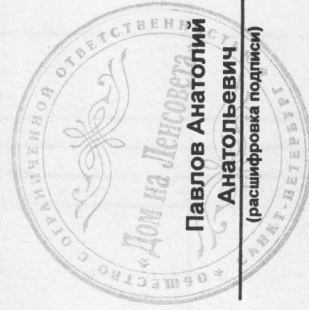
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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	-	-	-	-

1/10

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	102 797	102 158	101 304



Руководитель _____
(подпись)

29 марта 2018 г.

Handwritten mark

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

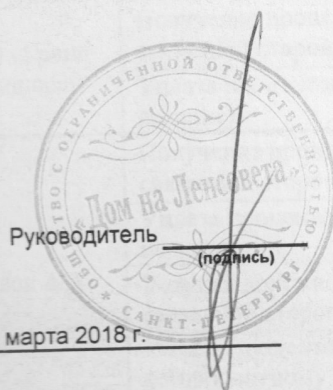
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Дом на Ленсовета"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКВЭД

Коды		
0710004		
31	12	2017
23073131		
7810889214		
65	16	
384		

	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
4.3.1	Поступления - всего	4110	151 735	24 223
4.3.1; 1.1; 3.3.6;	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	60
4.3.2; 3.3.3; 4.1.8	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	95	1 566
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
4.2.2	поступления по ДДУ	4114	133 497	-
	возврат обеспечительного платежа	4115	14 400	-
	возврат выданных займов	4116	-	22 149
4.3.3; 3.3.2,	прочие поступления	4119	3 743	448
	Платежи - всего	4120	(165 127)	(27 224)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(135 661)	(23 880)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(7 067)	(3 081)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(230)	(88)
	налога на прибыль организаций	4124	(53)	(89)
	оплата подрядчикам обеспечительного платежа	4125	(19 378)	-
	прочие платежи	4129	(2 738)	(86)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(13 392)	(3 001)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
		4215	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
		4225	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
5; 4.1.5	Поступления - всего	4310	60 991	10 300
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	60 991	10 300
	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	-	-
		4319	-	-
	прочие поступления	4320	(8 991)	-
	Платежи - всего			
	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	4322	-	-
3.6	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(8 991)	-
		4324	-	-
		4329	-	-
	прочие платежи	4300	52 000	10 300
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4400	38 608	7 299
	Сальдо денежных потоков за отчетный период			
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 356	56
3.4; 3.3.7	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	45 964	7 355
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Павлов Анатолий
Анатольевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2018 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО «Дом на Ленсовета» за 2017 год**

г. Санкт-Петербург

«29» марта 2018 г.

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Дом на Ленсовета», сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Общая информация об ООО «Дом на Ленсовета»

1.1 Основной вид деятельности Общества - оказание услуг застройщика.

Сроки строительства объекта (г. Санкт-Петербург) – 2016 – 2020 годы.

Финансирование строительства производится за счет целевых заемных средств, средств дольщиков, привлекаемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

1.2. Среднегодовая численность работающих за 2017г. – 4 человека.

Строительство объекта осуществляется подрядным способом, включая строительный контроль.

1.3. Система органов управления:

- Высший орган управления – общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган – генеральный директор

2. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Наименование /ФИО связанной стороны	Основание для признания связанной стороной
Аффилированные лица	
Павлов А.А.	Генеральный директор, участник Общества (84% доли в УК с 16.05.2016г.)
ООО «Гранд Фамилия»	Лицо относится к той же группе лиц, к которой относится Общество (генеральный директор является генеральным директором ООО «Гранд Фамилия»)

Операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Вид операции	Объем операций, тыс.руб.			
		2017 год		2016 год	
		За отчетный период	Незавершен- ные расчеты на 31.12.2017	За отчетный период	Незавершенные расчеты на 31.12.2016
ООО «Гранд Фамилия»	Получение процентного займа от связанной стороны	7 900	-		-
	Уплата процентов связанной стороне по займу.	230			
Павлов А.А.	Получение процентного займа от связанной стороны	52 803	52 000		
	Уплата процентов связанной стороне по займу.	4 239	3 688		
	Уступка долга по процентному займу связанной стороне			24 855	
	Уплата процентов по уступке долга по процентному займу связанной стороне	14		2 112	14

Бенефициарным владельцем Организации является гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич (84% доли в уставном капитале Общества).

Все обязательства по расчетам со связанными сторонами подлежат погашению денежными средствами. Оснований для создания резервов по сомнительным долгам в части расчетов со связанными сторонами не имеется. В отчетном периоде отсутствовали факты списания дебиторской или кредиторской задолженности по расчетам со связанными лицами.

Размер краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу:
- за 2017г.- 2 781 тыс.руб.
- за 2016г. – 1 594 тыс.руб.

Общество не являлось участником договоров простого товарищества (совместной деятельности); не заключало договоры с негосударственными пенсионными фондами.

3. Информация об общих принципах составления бухгалтерской отчетности, учетной политике и ее изменениях

3.1. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с законодательством РФ. Допущенные отступления от установленных правил учета раскрыты ниже в данных пояснениях, обоснованы в учетной политике Общества.

3.2. Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерской отчетности, а также с целью раскрытия информации в бухгалтерской отчетности избран количественный критерий существенности – 5% от соответствующего показателя баланса или отчета о финансовых результатах; также информация подлежит раскрытию в случае существенности качественных характеристик показателя.

Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

3.3. Сведения о существенных способах ведения бухгалтерского учета за отчетный год:

3.3.1. ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется;

3.3.2. Учетная политика построена на предположении, что деятельность застройщика оценивается как создание и продажа товаров (объектов недвижимости), а не как оказание услуг, независимо от юридического оформления сделок с приобретателями помещений в строящемся объекте.

Расходы на строительство накапливаются по строке 1210 баланса, независимо от длительных сроков строительства, так как относятся к одному производственному циклу.

В состав расходов на строительство включаются проценты по целевым кредитам и займам, полученным для финансирования строительства объекта.

Расходы отражаются в бухгалтерской отчетности с НДС, так как не предполагается принятие НДС по приобретенным товарам (работам, услугам) к вычету.

3.3.3. На дату заключения договора долевого участия одновременно отражается дебиторская задолженность дольщиков по внесению денежных средств (в балансе по строке 1230 – остаток задолженности) и обязательства застройщика по договору долевого участия по передаче объекта (в балансе по строке 1450).

Доходы организации в виде полной суммы по договору участия в долевом строительстве признаются по окончании строительства и передачи помещений инвесторам (дольщикам).

3.3.4. Переоценка основных средств не проводится;

3.3.5. В составе расходов на строительство (строка 1210) учтена остаточная стоимость здания, находившегося на земельном участке и снесенного для подготовки земельного участка к строительству объекта долевого строительства.

3.3.6. ООО «Дом на Ленсовета» освобождено от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой НДС по ст. 145 НК РФ, в связи с чем при составлении БФО суммы НДС не выделяются из показателей.

3.3.7. Банковские срочные вклады (депозиты) сроком до 3 месяцев признаются денежными эквивалентами.

3.4. Существенных изменений в способах учета в 2017г. по сравнению с 2016 и 2015гг. не произошло.

4. Раскрытие информации о существенных показателях бухгалтерской отчетности

4.1. Детализация показателей бухгалтерского баланса

4.1.1. Пояснение к строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса:

№ п/п	Группы ОС	тыс.руб.		
		На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
1	Земельный участок (кад. номер 78:14:0007685:13)	40 015	40 015	40 015

На земельном участке осуществляется строительство многоквартирного дома (МКД). По окончании строительства (2020 год) земельный участок под МКД подлежит передаче в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых помещений.

4.1.2. По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены расходы на строительство жилого комплекса с НДС и с учетом особенностей, отраженных в разделе 3 настоящих пояснений. В 2017г. началась активная стадия строительства, в связи с чем сумма расходов значительно увеличилась.

4.1.3. Основные виды дебиторской задолженности (строка 1230 бухгалтерского баланса):

№ п/п	Показатель	тыс.руб.		
		На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
1	Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	17 597	3 130	792
2	Задолженность дольщиков по внесению средств по договорам участия в долевом строительстве	98 408		
3	% по выданным займам			1 445

Задолженность дольщиков по договорам долевого участия погашается в соответствии с графиками платежей. На 31.12.2017г. краткосрочные обязательства дольщиков, подлежащие погашению в 2018 году, составляют 53 351 тыс.руб., долгосрочные – 45 057 тыс.руб.

4.1.4. Основные виды кредиторской задолженности

По строке 1520 бухгалтерского баланса отражены краткосрочные обязательства:

№ п/п	Показатель	тыс.руб.		
		На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
1	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	6 775	1 008	132
2	Задолженность перед персоналом по оплате труда и страховым взносам за декабрь 2017г.	597	80	220
3	задолженность (как налогового агента) по уплате НДФЛ с начисленных процентов	551		

4.1.5. По строке 1410 «Долгосрочные заемные средства» на 31.12.2017г. отражена задолженность по целевым займам для финансирования затрат на строительство ЖК «Барселона». Сроки обязательства по возврату займов – 2019 год.

4.1.6. По строке 1510 «Заемные средства» на 31.12.2017г. отражена задолженность по уплате процентов по долгосрочным займам, которая является краткосрочной.

4.1.7. По строке 1540 «Оценочные обязательства» на 31.12.2017г. отражены оценочные обязательства по оплате отпусков сотрудников.

4.1.8. Состав строки 1450 «Прочие обязательства» на 31.12.2017г.

По данной строке отражены обязательства Организации перед участниками долевого строительства в полной сумме по договорам долевого участия – 231 905 тыс.руб. Сроки исполнения обязательств застройщика по этим договорам – 2020 год.

Также по строке 1450 на 31.12.2017г. отражены долгосрочные обязательства перед подрядчиками – 5 860 тыс.руб. (резервы по выполненным работам, подлежащие выплате подрядчикам по окончании договора и выполнению всех обязательств).

4.2. Особенности признания доходов и расходов в отчете о финансовых результатах

4.2.1. В связи с тем, что основным видом деятельности организации является деятельность застройщика при строительстве многоквартирного дома, организацией приняты следующие особенности признания доходов и расходов:

- доходы организации признаются в отчете о финансовых результатах только по окончании строительства и передачи помещений инвесторам (дольщикам) либо по мере продажи готовых помещений;

- все расходы, понесенные обществом в связи со строительством, подлежат признанию в отчете о финансовых результатах в период признания доходов.

В составе выручки отражена выручка от сдачи в краткосрочную аренду помещений в здании, предназначенном под снос, и парковочных мест на прилегающей к нему территории (далее – «офисно-парковочный комплекс»), до их расторжения в начале 2017г.

По строке 2110 отражена выручка:

№ п/п	Показатель	тыс.руб.	
		2017	2016
1	Выручка от аренды офисно-парковочного комплекса	132	1 547

Уменьшение выручки в 2017 году связано со сносом здания и началом строительства ЖК «Барселона».

В составе себестоимости продаж по строке 2120 отражена сумма расходов:

№ п/п	Показатель	тыс.руб.	
		2017	2016
1	Содержание офисно-парковочного комплекса, в т.ч. доля содержания адм.аппарата	-315	-1 262

4.2.2. По строке 2320 «Проценты к получению» отражены доходы от:

№ п/п	Показатель	тыс.руб.	
		2017	2016
1	% по краткосрочным депозитам	1 329	214
2	% по займам		668

4.2.3. Так как практически все расходы Общества связаны с долевым строительством, включая проценты по целевым кредитам (займам), у общества при отсутствии доходов практически отсутствуют прочие расходы.

К прочим расходам относятся санкции за нарушение договоров и законодательства, затраты на привлечение финансирования.

4.2.4. Организация применяет ПБУ 18/02 при отражении в учете операций по налогу на прибыль.

4.3. Особенности заполнения отчета о движении денежных средств:

4.3.1. В связи с применением организацией льготы по исполнению обязанностей налогоплательщика, связанных с истреблением и уплатой НДС по ст. 145 НК РФ, денежные потоки в виде поступлений не содержат в себе НДС

№ п/п	Показатель	тыс.руб.	
		2017	2016
1	Поступления от аренды офисно-парковочного комплекса	95	1 566

4.3.2. По строке 4114 «Поступления по ДДУ» отражены поступления денежных средств от участников долевого строительства по договорам долевого участия по 214-ФЗ от 31.12.2004г. в сумме 133 497 тыс.руб.

4.3.3. НДС, уплаченный организацией поставщикам, отдельно не выделен из потоков денежных средств по строке 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги», в связи с тем, что с очень высокой вероятностью НДС по расходам на строительство не будет подлежать вычету (большая часть помещений является жилыми, кроме того, застройщик имеет право на освобождение НДС по своим услугам);

№ п/п	Показатель	тыс.руб.	
		2017	2016
1	Платежи поставщикам(подрядчикам)	-132 619	-23 880
2	Платежи по обязательному страхованию дог. долевого участия	-3 042	

4.3.4. Банковские депозиты сроком до 3 месяцев признаются денежными эквивалентами. В составе остатка денежных средств и денежных эквивалентов на 31.12.2017г. банковские депозиты составляют 45 300 тыс. руб. Срок возврата депозитов – январь - февраль 2018г. На момент составления настоящих пояснений депозиты возвращены в полном объеме.

Банковские депозиты являются для общества формой сохранения денежных средств для финансирования предстоящих краткосрочных расходов, связанных со строительством объекта.

4.3.5. По строке 4311 «Получение кредитов и займов» отражено получение целевых займов на строительство ЖК «Барселонны», а также на содержание Застройщика в размере 60 991 тыс.руб.

4.3.6. По строке 4323 «Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов» отражен возврат краткосрочного целевого займа в сумме 8 991 тыс.руб.

4.3.7. При составлении ОДДС за 2017г. были изменены сравнительные данные за прошлый период, так как заем, который был возвращен Обществу в 2016 году, был краткосрочным и этот денежный поток не подлежал отражению в составе инвестиционных операций.

Для обеспечения сопоставимости показателей ОДДС в графе «за январь - декабрь 2016г.» уменьшена строка 4213 «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)», увеличена строка 4116 «Возврат выданных займов» на 22 149 тыс.руб.

5. Прочая информация

5.1. Информация о залогах в силу закона

5.1.1. Не оплаченные Обществом поставщикам ТМЦ, являющиеся залогом в силу закона, отсутствуют.

5.1.2. В залоге в обеспечение исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве в силу ст. 13 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. находятся:

- земельный участок, находящийся в собственности организации, и отраженный по строке 1150 бухгалтерского баланса (40 015 тыс.руб.);

- стоимость незавершенного строительства (строка 1210 бухгалтерского баланса) – 202 360 тыс.руб.

5.2. По собственным обязательствам и по обязательствам других лиц обеспечений не выдавались.

6. Прочая информация

6.1. У Организации нет намерения ликвидироваться, прекращать деятельность застройщика.

6.2. Существенные события после отчетной даты у организации отсутствуют.

7. Информация о рисках хозяйственной деятельности Организации

7.1. Организация подвержена следующим основным потенциально существенным рискам хозяйственной деятельности:

А) финансовые (рыночные) риски:

- риск изменения цен на недвижимость на первичном рынке.

Управление данными рисками заключается в регулярном мониторинге рынка, корректировке ценообразования и оптимизации себестоимости в соответствии с тенденциями рынка.

По информации, имеющейся у Организации, в 2018 году не прогнозируется ухудшение обстановки на рынке недвижимости.

Б) правовые:

- законодательство, регулирующее деятельность застройщиков, привлекающих денежные средств дольщиков, ужесточается, в том числе, в части целевого расходования средств, привлечения денежных средств до регистрации ДДУ.

Снижение этих рисков достигается организацией путем получения письменных разъяснений от контролирующих органов относительно применения законодательства, выстраивания правильных договорных отношений с дольщиками, минимизирующих риски нарушения законодательства.

- риски нарушения сроков передачи объектов строительства дольщикам в соответствии с требованиями закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. по вине третьих лиц.

Управление этими рисками регулируется заключением договоров страхования строительно-монтажных работ, ответственности перед третьими лицами; страхование гражданской ответственности Застройщика перед участниками долевого строительства.

Генеральный директор

А.А.Павлов

Главный бухгалтер

В.Ю. Кирьянова



В настоящем документе пронумеровано,

прито

до (Варвар)) листов.

Резцова С.С.

