

## Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам  
ООО «Орджоникидзе, 44»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Орджоникидзе, 44» (ОГРН 1027800556519, 194044, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 61, корпус 2, лит. А), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и 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 отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Орджоникидзе, 44» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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;

б) 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;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) 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 отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, получаемых до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая

бухгалтерская 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 существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор по аудиту  
Квалификационный аттестат аудитора № 05-000018  
ОРНЗ 21603051731



Н.Н. Колос

26 декабря 2018 года

### Сведения об аудиторе

Аудиторская организация

**Общество с ограниченной ответственностью «Что сделать Аудит»**

ОГРН 1187847306129

191123, Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, дом 36, лит. А, 32-Н, пом.24

член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов»

Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов (ОРНЗ) 11803064174

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "ОРДЖОНИКИДЗЕ, 44"</b>	по ОКПО	39429328		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7825665048		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / частная</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	65	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <b>КД.194044, Санкт-Петербург г.,,,Большой Сампсониевский пр-кт,61,2, Лит. А,,дом,корпус,</b>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 586	1 465	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	486 431	116 474	79 360
	в том числе:				
	Расходы по аренде планируемого к приобретению земельного участка		3 073	1 024	-
	Расходы по строительству Объекта, планируемого к реализации посредством заключения ДДУ		34 078	11 770	5 360
	Имущественные права и обязательства по Договору купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014г.		449 280	103 680	74 000
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>490 017</b>	<b>117 940</b>	<b>79 360</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 296	1 412	451
	в том числе:				
	Налог на добавленную стоимость по расходам по аренде планируемого к приобретению земельного участка		553	184	-
	Налог на добавленную стоимость по расходам по строительству Объекта, планируемого к реализации посредством заключения ДДУ		3 743	1 228	451
	Дебиторская задолженность	1230	120	438	514
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51	309	98

Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	4 467	2 160	1 063
<b>БАЛАНС</b>	1600	494 484	120 100	80 423

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(23 724)	(14 926)	(9 065)
	Итого по разделу III	1300	(23 714)	(14 916)	(9 055)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	145 590	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	345 600	-	-
	в том числе: Имущественные обязательства по Договору купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014 г.		345 600	-	-
	Итого по разделу IV	1400	491 190	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	25 362	133 594	89 358
	Кредиторская задолженность	1520	1 646	1 421	119
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	27 008	135 015	89 478
	<b>БАЛАНС</b>	1700	494 484	120 100	80 423



Руководитель

(подпись)

Иванов Андрей Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ОРДЖОНИКИДЗЕ, 44" по ОКПО \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Код экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_

Общества с ограниченной ответственностью / частная по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
31	12	2017
39429328		
7825665048		
41.20		
12300	65	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 666)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 666)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(13 567)	(7 326)
	Прочие доходы	2340	5 664	-
	Прочие расходы	2350	(350)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10 919)	(7 326)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(63)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2 121	1 465
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(8 798)	(5 861)

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	(8 798)	(5 861)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Иванов Андрей  
Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.



Коды		
0710003		
31	12	2017
39429328		
7825665048		
41.20		
12300	65	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ОРДЖОНИКИДЗЕ, 44"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью** / частная

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	10	-	-	-	(9 065)	(9 055)
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 861)	(5 861)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 861)	(5 861)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. За 2017 г.	3200	10	-	-	-	(14 926)	(14 916)
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	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(8 798)	(8 798)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(8 798)	(8 798)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	10	-	-	-	(23 724)	(23 714)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	(9 055)	(5 861)	(14 916)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(9 055)	(5 861)	(14 916)
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(9 065)	(5 861)	(14 926)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(9 065)	(5 861)	(14 926)
<b>до корректировок</b>	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	(23 714)	(14 915)	(9 054)



Иванов Андрей  
Анатольевич

(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 2018 г.

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

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "ОРДЖОНИКИДЗЕ, 44"</b>	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Код экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПО	39429328		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	ИНН	7825665048		
единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	41.20		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	65	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(2 811)	(1 036)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(311)	(320)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(2 500)	(716)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 811)	(1 036)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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	(27 106)	(35 663)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(27 106)	(35 663)
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	(27 106)	(35 663)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	29 659	36 910
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	29 455	-
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	204	36 910
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	29 659	36 910
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(258)	211
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	309	98
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	51	309
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель Иванов Андрей Анатольевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

ООО «Орджоникидзе, 44»

ИНН 7825665048

КПП 780201001

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Орджоникидзе, 44» за 2017 г. (далее по тексту – Пояснения)**

**1. Сведения об ООО «Орджоникидзе, 44»**

- 1.1 Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Орджоникидзе, 44»  
(Далее по тексту Пояснений – Общество)
- 1.2 Дата государственной регистрации Общества - 09 февраля 1995 г.
- 1.3 Местонахождение Общества:  
Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-кт, д. 61, корп. 2, литер А.  
Фактический и почтовый адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-кт, д. 61, корп. 2, литер А.
- 1.4. Основные виды деятельности Общества – Строительство жилых и нежилых зданий
- 1.5. Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:
- в 2016 году -5 человек
  - в 2017 году -6 человек
- 1.6. Уставный капитал Общества – 10 000 рублей.
- 1.7. Учредитель и единственный участник Общества, доля в уставном капитале по состоянию на 31.12.2017:
- Шарапов Александр Олегович  
Номинальная стоимость в доли 10 000,00 руб. Размер доли 100%
- 1.8. Генеральный директор:
- Андреев Илья Сергеевич – по 27.04.2017,  
Иванов Андрей Анатольевич – с 28.04.2017 по настоящее время  
на основании Решения единственного участника от 26.04.2017 № 26/04/17.  
Главный бухгалтер:  
Андреев Илья Сергеевич – по 27.04.2017 на основании приказа от 18.02.2014 № 01,  
Иванов Андрей Анатольевич – с 28.04.2017 на основании приказа от 28.04.2017 № 01.
- 1.9. Филиалов и обособленных подразделений не имеет.
- 2. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, за исключением информации, отраженной в п. 3.2 и 3.3 пояснений.**
- 3. Основные элементы учетной политики организации для целей бухгалтерского учета.**

3.1. Для учета затрат по осуществлению проекта по строительству объекта недвижимости «Гостиница «Орджоникидзе» (п 12 Пояснений) Общество применяет счет 08 «Вложения во внеоборотные активы». В состав стоимости строящегося объекта недвижимости Общество относит субподрядные работы, в том числе на начальной стадии до производства строительно-монтажных работ (работы инженерно-геодезические, проектные, согласования, экспертизы и пр.), арендную плату за земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости, материалы, используемые в процессе производства работ, иные расходы, непосредственно связанные с возведением строящегося объекта недвижимости.

3.2. Расходы, которые невозможно отнести напрямую к возведению строящегося объекта недвижимости, связанные в целом с деятельностью Общества (заработная плата персонала, начисленные на нее страховые взносы, хозяйственные расходы, аренда помещений, прочие расходы), относятся на счет 25 «Общепроизводственные расходы» и счет 26 «Общехозяйственные расходы».

Счет 25 «Общепроизводственные расходы» до 2017 года не велся. Все суммы расходов, за исключением отражаемых на счете 26 «Общехозяйственные расходы», включались в стоимость строительства на счете 08.03.

Исходя из принципа осмотрительности, заключающегося в большей готовности к признанию расходов, чем возможных активов, расходы, формируемые на счетах 25 «Общепроизводственные расходы» и счет 26 «Общехозяйственные расходы» даже в отсутствие иных видов деятельности, финансовый результат от которых формируется на счетах прибылей и убытков, относятся в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» и признаются в полной сумме в текущем периоде.

3.3. Аналогично из принципа осмотрительности проценты по займам, получаемым Обществом, не капитализируются, а относятся на прочие расходы периода на счет 91 «Прочие доходы и расходы».

3.4. Движение денежных средств в отношении деятельности по возведению объекта недвижимости относится к инвестиционной деятельности в отчете о движении денежных средств. Уплата процентов отражается в текущей деятельности в отчете о движении денежных средств.

3.5. Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, в частности косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее, в полной сумме включаются в состав прочих расходов периода.

3.6. Общество признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете с учетом всех вычитаемых временных разниц, за исключением случаев, когда существует вероятность того, что вычитаемая временная разница не будет уменьшена или полностью погашена в последующих отчетных периодах.

3.7. При возникновении выручки Общество производит ее отражение по методу начисления.

3.8. Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от соответствующего итога данных (для активов и пассивов – от валюты бухгалтерского баланса, для доходов и расходов – от совокупной суммы доходов/расходов отчета о финансовых результатах, для показателя капитала в отчете об изменениях капитала – от итога по разделу III бухгалтерского баланса, отражаемого также в отчете об изменениях капитала, для статьи в отчете о движении



денежных средств – от всей суммы поступлений/оттока денежных средств). При этом в определенных случаях при недостижении количественных критериев ошибка может быть признана существенной по решению руководства. Также при невозможности количественной оценки допущенной ошибки осуществляется ее качественная оценка, по результатам которой такая ошибка решением руководства может быть признана существенной.

3.9. На момент составления отчетности внесение изменений в учетную политику на 2018 год не планируется.

4. В связи с получением в 2017 году разрешения на строительство объекта недвижимости, то есть возможности использования земельного участка в соответствии с его назначением, Обществом в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» по отдельной подстроке «Имущественные права и обязательства по договору купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014 б/н» по состоянию на 31.12.2017 отражена будущая стоимость земельного участка по договору купли-продажи недвижимого имущества (земельного участка и объекта незавершенного строительства, находящиеся по адресу: СПб, ул. Орджоникидзе, дом 44А) от 11.06.2014 б/н с ООО «Корпорация «Альфа». В бухгалтерском учете стоимость участка учитывается на счете 58.05 «Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг».

Право на приобретение земельного участка в собственность Общество получит при выполнении ряда условий, в том числе, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания апартаментов в августе 2025 года.

По состоянию на 31.12.2015 и 31.12.2016 до получения разрешения на использование земельного участка его стоимость оценивалась только в размере авансовых платежей, перечисленных в рамках договора. Данные платежи были на 31.12.2015 и 31.12.2016 отражены в составе строки 1150 «Основные средства».

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2017 для обеспечения сопоставимости сравнительных показателей выплаченные суммы авансовых платежей ретроспективно были также отражены по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» по отдельной подстроке «Имущественные права и обязательства по договору купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014 б/н».

Также расходы по аренде планируемого к приобретению земельного участка, а также расходы по строительству Объекта, планируемого к реализации посредством заключения ДДУ, аккумулируемые на счете 08.03, которые ранее отражались в бухгалтерском балансе по строке 1150 «Основные средства», получили отражение по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса по отдельным подстрокам «расходы по аренде планируемого к приобретению земельного участка», а также «расходы по строительству Объекта, планируемого к реализации посредством заключения ДДУ».

Изменения произведены следующие:

Строка отчетности	Старое значение на 31.12.2016	Новое значение на 31.12.2016	Изменение
<b>Бухгалтерский баланс</b>			
1150 «Основные средства»	116 474	-	116 474

1190 «Прочие внеоборотные активы», в том числе:	-	116 474	-116 474
<i>Расходы по аренде планируемого к приобретению земельного участка</i>	-	1 024	-1 024
<i>Расходы по строительству Объекта, планируемого к реализации посредством заключения ДДУ</i>	-	11 770	-11 770
<i>Имущественные права и обязательства по договору купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014 б/н</i>	-	103 680	-103 680
Строка отчетности	Старое значение на 31.12.2015	Новое значение на 31.12.2015	Изменение
<b>Бухгалтерский баланс</b>			
1150 «Основные средства»	79 360	-	79 360
1190 «Прочие внеоборотные активы»	-	79 360	-79 360
<i>Расходы по аренде планируемого к приобретению земельного участка</i>	-	-	-
<i>Расходы по строительству Объекта, планируемого к реализации посредством заключения ДДУ</i>	-	5 360	-5 360
<i>Имущественные права и обязательства по договору купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014 б/н</i>	-	74 000	-74 000

## 5. Раскрытие информации по основным разделам отчетности

### 5.1. Бухгалтерский баланс. Расшифровка отдельных показателей

Показатели актива баланса	тыс. руб.	
	На 31.12.2017	На 31.12.2016
<b>По стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»</b>	<b>3 586</b>	<b>1 465</b>
09 «Отложенные налоговые активы» (раскрыто в п. 8 Пояснений)	3 586	1 465
<b>По стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы»</b>	<b>486 431</b>	<b>116 474</b>
08.03 «Строительство объектов основных средств»*	37 151	12 794
58.05 «Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг» (описано выше в п. 4 Пояснений)	449 280	103 680
<b>По стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»</b>	<b>4 296</b>	<b>1 412</b>
19.04 «НДС по приобретенным услугам» (собирается весь НДС, предъявляемый Обществу для последующей передачи будущим дольщикам, выделены отдельные подстроки в отношении сумм, относящихся к расходам на аренду земельного участка и расходам на строительство, также и на 31.12.2016 и 31.12.2015)	4 296	1 412
<b>По стр. 1230 «Дебиторская задолженность»</b>	<b>120</b>	<b>438</b>
62.01 «Расчеты с заказчиками»	-	296
60.02 «Авансы выданные»	48	72
71 «Расчеты с подотчетными лицами»	4	-
73 «Прочие расчеты с персоналом»	-	-

68 «Расчеты с бюджетом»	68	68
69 «Расчеты с внебюджетными фондами»	-	2
76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами»	-	-
<b>По стр. 1250 «Денежные средства»</b>	<b>51</b>	<b>309</b>
50.01 «Касса организации»	29	29
51 «Расчетные счета»	22	280
<b>Показатели пассива баланса</b>	<b>На 31.12.2017</b>	<b>На 31.12.2016</b>
<b>По стр. 1450 «Прочие обязательства»</b>	<b>345 600</b>	<b>-</b>
76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» (в т.ч. ООО «Корпорация «Альфа» - 345 600 тыс. руб.)**	345 600	-
<b>По стр. 1520 «Кредиторская задолженность»</b>	<b>1 646</b>	<b>1 421</b>
60.01 «Расчеты с поставщиками» (в т.ч. ООО «ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР «СТРОЙЭКСПЕРТ» - 1 270 тыс. руб.)	1 485	1 304
62.02 «Авансы полученные»	-	-
71 «Расчеты с подотчетными лицами»	11	-
73 «Прочие расчеты с персоналом»	-	-
68 «Расчеты с бюджетом»	18	19
69 «Расчеты с внебюджетными фондами»	39	-
70 «Расчеты с персоналом по оплате труда»	93	98

\*На счете 08.03 капитализированы расходы, относящиеся к осуществлению проекта по строительству объекта недвижимости «Гостиница «Орджоникидзе» (подробнее о проекте в п. 12 Пояснений): субподрядные работы (инженерно-экологические изыскания, проектные работы, подготовка к негосударственной экспертизе, получение разрешений и проч., заработная плата персонала Общества, аренда земельного участка (раскрыто в п. 6 Пояснений)). За 2017 год Обществом разработана проектная документация для размещения апартаментов, проведена негосударственная экспертиза проектной документации и получено разрешение на строительство.

\*\*На счете 76 отражена задолженность Общества за земельный участок (подробнее см. п. 4 настоящих пояснений) за вычетом уплаченных авансовых платежей. Оставшаяся сумма задолженности должна быть погашена в течение 6 лет и 1 месяца с даты государственной регистрации договора аренды земельного участка (п. 6 настоящих пояснений), которая произведена 14.06.2016, поэтому квалифицирована как долгосрочная задолженность и отражена по строке 1450 «Прочие обязательства» раздела IV баланса.

## 5.2. Отчет о финансовых результатах. Расшифровка отдельных показателей

тыс. руб.

№ п/п	Прочие расходы	Сумма за 2017 год	Сумма за 2016 год
1.	Проценты по полученным займам (раскрыто в п. 7 Пояснений)	13 566,88	7 325,83
<b>Итого</b>		<b>13 566,88</b>	<b>7 325,83</b>

### 6. Общество на 31.12.2017 арендует:

- помещение для офиса у ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ БЕКАР» на основании Договора аренды № АБ 17/28 от 30.10.2017, адрес: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-кт, д. 61, корп. 2, литер А, пом. 53, площадью 28,4 кв.м. (до заключения этого договора аренды действовал аналогичный договор аренды № АБ 16/39 от 01.12.2016 аренда плата в целом за 2017 год составила 221 510 руб. с НДС, в том числе ежемесячный платеж в сумме 18 260 руб. с НДС за период с января по октябрь 2017 г., в сумме 19 455 руб. с НДС за период с ноября по декабрь 2017 г.

- земельный участок (разрешенное использование: для размещения гостиниц) у ООО «Корпорация «Альфа» на основании договора аренды б/н от 11.06.2014 по адресу: СПб, ул. Орджоникидзе, дом 44А, кадастровый номер: 78:14:0007677:37, площадь участка 12 543 кв. м. Земельный участок и находящийся на нем объект незавершенного строительства, принадлежащие ООО «Корпорация «Альфа» на праве собственности, передается Обществу для осуществления проекта по проектированию и строительству гостиницы (апарт-отеля) и иных объектов недвижимости.

Земельный участок передан по акту от 30.06.2016. Срок действия договора аренды – 6 лет и 2 месяца с даты гос.регистрации договора (договор аренды зарегистрирован 14.06.2016).

Годовая арендная плата составляет 2 417 504,28 руб. с НДС.

Одновременно с договором аренды земельного участка с ООО «Корпорация «Альфа» Обществом заключен договор купли-продажи объектов недвижимости – земельного участка и объекта незавершенного строительства (описано в 4 Пояснений).

Данные объекты недвижимости являются предметом залога по договору ипотеки от 18.07.2014 с ООО «Корпорация «Альфа» (залогодатель) в обеспечение исполнения обязательств в рамках договора купли-продажи объектов недвижимости. Залоговая стоимость составляет 501 400 тыс. руб.

#### 7. Заемные средства стр. 1410 (долгосрочные) и стр. 1510 (краткосрочные)

Наименование заимодавца, реквизиты договора	По состоянию на 01.01.2017, тыс. руб.		Предоставле но займов или переведено в состав долгосрочн ых в 2017г. тыс. руб.	Погаше но займов или переведе но в состав долгосро чных в 2017г	Сумма начисленн ых или переведенн ых в состав долгосрочн ых процентов за 2017 тыс. руб.	Сумма займа По состоянию на 31.12.2017, тыс. руб.	
	Сумма займа	Сумма проце нтов				Сумма займа	Сумм а проце нтов
<b>Долгосрочные обязательства</b>							
<i>Процентная ставка 9 % годовых</i>							
ИП Шарапов А.О. Договор № ШАО/1706 от 10.06.2014 <i>(Срок возврата продлен по июнь 2020 г.)</i>	-	-	49 000	-	15 622	49 000	15 622
ИП Шарапов А.О. Договор № ШАО/1507 от 15.07.2014 <i>(Срок возврата продлен по июнь 2020 г.)</i>	-	-	12 210	-	2 123	12 210	2 123
ИП Шарапов А.О. Договор № ШАО/2811 от 28.11.2014 <i>(Срок возврата продлен по июнь 2020 г.)</i>	-	-	55 500	-	10 985	55 500	10 985
ИП Шарапов А.О. Договор № ШАО/2212 от 22.12.2017 <i>(Срок возврата декабрь 2019 г.)</i>	-	-	150	-	-	150	-
<b>Краткосрочные обязательства</b>							

<i>Процентная ставка 18 % годовых</i>							
ООО «Бекар.Коммерческая Недвижимость»	-	-	5 000	-	357	5 000	357
ООО «Строительное управление № 308 – Девелопмент» (сумма займа и проценты прощены)	-	-	5 200	-	464	-	-
<i>Процентная ставка 9 % годовых</i>							
ИП Шарапов А.О. Договор № ШАО/1706 от 10.06.2014	49 000	11 212	-	49 000	4 410	-	-
ИП Шарапов А.О. Договор № ШАО/1507 от 15.07.2014	12 210	1 030	13 595	12 210	698	13 595	698
ИП Шарапов А.О. Договор № ШАО/2811 от 28.11.2014	55 500	4 642	-	55 500	6 343	-	-
ИП Шарапов А.О. Договор № ШАО/0507 от 05.07.2017	-	-	5 510	-	202	5 510	202

Выплата процентов осуществляется на момент погашения займа.

Полученные займы направлены на финансирование проекта по строительству Объекта недвижимости «Гостиница Орджоникидзе», расположенного по адресу: СПб, ул. Орджоникидзе, дом 44А.

После проведения инвентаризации на 31.12.2017 г. заемные средства со сроком возврата более 1 года (заключены соглашения о продлении) отражены в учете в составе долгосрочных обязательств (в таблице выше).

## **8. Расчеты по налогу на прибыль**

Условный доход по налогу на прибыль составил за 2017 год 2 121 тыс. руб.

За 2017 год возникли вычитаемые временные разницы в связи с полученным налоговым убытком в размере 10 605 тыс. руб., повлекшие начисление отложенного налогового актива в сумме 2 121 тыс. руб.

## **9. Сведения о связанных сторонах.**

9.1. Участник Общества и бенефициарный владелец Шарапов Александр Олегович (как описано в п. 1.7 Пояснений).

С ИП Шарапов А. О., зарегистрированным единственным участником Общества Шараповым А. О., заключены договоры процентного займа (информация отражена в п. 7 Пояснений).

Шарапов А.О. является участником ООО «Бекар.Коммерческая Недвижимость» (90%), в 2017 году заключен договор процентного займа (информация отражена в п. 7 Пояснений).

Шарапов А. О. также является участником (90%) ООО «НАИ Бекар Омск», единственным участником ООО «НАИБекар-М», ООО «Телекоммуникационная компания «Миран», ООО «Инвар», ООО «ИСУ-19» (66%), ООО «КПО» (45%), ООО «АРИ» (80%), ООО «Проивент»

(80%), генеральным директором ООО «Строительный дом Бекар». Операции с указанными организациями не осуществлялись, остатки отсутствуют.

9.2. Генеральный директор (как описано в п. 1.8 Пояснений).

Вознаграждение управленческому персоналу составило за 2017 год (краткосрочное) 97 474,23 руб., страховые взносы начислены в сумме 29 437,22 руб., НДФЛ удержан в сумме 12 672 руб.

9.3. Андреев И. С., являвшийся генеральным директором Общества по 27.04.2017 года, является одним из участников ТСЖ «Парадный квартал», ТСЖ «Каменноостровская коллекция», ТСЖ «Кирочная, 64», ГСК «Резиденция на Суворовском», ТСН «ТСЖ Большая Морская, 4». Операции с указанными организациями не осуществлялись, остатки отсутствуют. Андреев И. С. учредил также ИП, с которым также операции не осуществлялись. Остатков нет.

10. Существенных событий после отчетной даты, способных оказать влияние на деятельность Общества, нет. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

11. Судебные дела, находящиеся в процессе рассмотрения, а также выставленные к Обществу претензии на 31.12.2017 отсутствуют.

12. Общество осуществляет строительство Объекта недвижимости «Гостиница Орджоникидзе» (апарт-отель), расположенного по адресу: СПб, ул. Орджоникидзе, дом 44А. По проекту планируется гостиница со встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом площадью застройки 100 000 кв.м.

Объем капитальных вложений на 31.12.2017 составил 37,1 млн руб., в том числе, за 2017 год - около 24,3 млн руб.

На 31 декабря 2017 г. проектные и инженерно-геодезические работы выполнены на 100%. Получено разрешение на строительство. Начало строительства Объекта планируется в 3 квартале 2018 г. Идет поиск дольщиков.

Для привлечения средств по договорам участия в долевом строительстве Обществом запланировано увеличение уставного капитала до необходимого уровня, а также получение необходимых согласований на соответствие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

13. Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение ближайших 12 месяцев.

Генеральный директор

28.03.2018 г.



Иванов А. А.

Протокол, пронумеровано и скреплено  
№ 23 (Двадцать три)  
листа.



О.Л. Зей