

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

Акционерам акционерного общества
«БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2018 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» (АО «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ») (ОГРН 1023900986340, ИНДЕКС 249034, Калужская обл., г. Обнинск, ул. Белкинская, д.6, пом. 248), 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 (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение акционерного общества «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» 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 (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к 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 и лица, отвечающего за корпоративное управление 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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 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 (финансовой) 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 (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;

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;

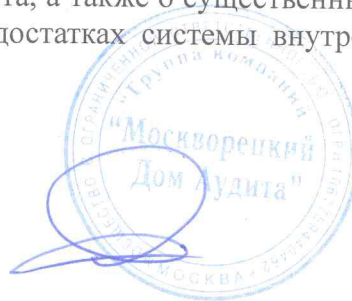
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 (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;

д) 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, 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 аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита» (ООО «Группа компаний «МДА»),

ОГРН 1067759440462

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17

член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603072801

«27» июня 2018 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		Организация	31	12	2017
Акционерное общество "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"		по ОКПО	59175048		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3906100850		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД	70.22		
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления		по ОКПОФ / ОКФС	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	384		
Непубличные акционерные общества / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес)					
643,249034,Калужская обл.,Обнинск г.,Белкинская ул,6, пом. 248,,дом,,					

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	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 676	2 560	2 542
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по убыткам	1181	2 514	2 387	2 428
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам	1182	-	-	-
	Отложенные налоговые активы по убыткам от продажи основных средств	1183	72	93	114
	Отложенные налоговые активы по резервам по сомнительной задолженности	1184	90	80	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 676	2 560	2 542
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	3	37	272
	в том числе:				
	Расходы на продажу	1211	-	37	266
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1212	3	-	-
3.1.2.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	893	873	479
3.1.4..	Дебиторская задолженность	1230	156	28 228	173 091
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1231	156	28 228	173 091
	- авансы выданные	1232	2	-	50
	- по налогам и сборам	1233	-	-	14
	- по неиспользованным целевым средствам застройщика, перечисленным техническому заказчику строительства	1234	-	6 098	-

	-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1235	-	22 078	172 611
	- перед прочими дебиторами	1236	154	52	416
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 268	2 173	937
	Прочие оборотные активы	1260	30 709	5 264	1 488
	в том числе: Расходы на создание объектов строительства для продажи, включая НДС	1261	30 709	5 264	1 488
	Итого по разделу II	1200	34 029	36 575	176 267
	БАЛАНС	1600	36 705	39 135	178 809

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.1.6.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	217	217	217
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.1.6.	Резервный капитал	1360	11	11	11
3.1.6.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 397	2 872	2 495
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль прошлых лет	1371	2 872	2 872	2 495
	Непокрытый убыток отчетного года	1372	(1 475)	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 625	3 100	2 723
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.1.5.	Кредиторская задолженность	1520	35 080	36 035	176 084
	в том числе:				
	- перед поставщиками и подрядчиками	1521	5 960	5 953	375
	- по налогам и сборам	1522	-	7	356
	- по договорам цессии	1523	11 300	29 021	2 598
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	1524	-	-	169 612
	- перед комиссионером (агентом, поверенным)	1525	-	655	3 143
	- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	1526	17 532	44	-
	- перед прочими кредиторами	1527	288	355	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.7.	Оценочные обязательства	1540	-	-	2
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	35 080	36 035	176 086
	БАЛАНС	1700	36 705	39 135	178 809

Руководитель

(подпись)

Евгенова Оксана
Станиславовна

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

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

Организация Акционерное общество "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2017
59175048		
3906100850		
70.22		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
3.2.1.	Выручка	2110	22 114	158 036
3.2.2.	Себестоимость продаж	2120	(22 078)	(157 565)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	36	471
3.2.3.	Коммерческие расходы	2210	(286)	(5 589)
3.2.4.	Управленческие расходы	2220	(196)	(178)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(446)	(5 296)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.2.5.	Прочие доходы	2340	13	7 168
3.2.5.	Прочие расходы	2350	(1 158)	(1 513)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 591)	359
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(202)	90
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
3.2.8.	Изменение отложенных налоговых активов	2450	116	18
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 475)	377

7

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	(1 475)	377
	СПРАВОЧНО			
3.1.6.	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	2
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Евгенова Оксана
Станиславовна

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

8

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Коды	
0710003	
31	12 2017
59175048	
3906100850	
70.22	
12267	16
384	

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

Акционерное общество "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности
 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
 Организационно-правовая форма / форма собственности
 Непубличные акционерные общества / 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	217	-	-	11	2 495	2 723
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	377	377
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	377	377
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	-	-	-	-	-	-
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 акций	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	217	-	-	11	2 872	3 100
3а 2017 г.							
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	-	-	-	-	(1 475)	(1 475)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 475)	(1 475)
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
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	217	-	-	11	1 397	1 625

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)	
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	-	-	-

11

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	1 625	3 100	2 723



 Руководитель _____
 (подпись)
 Евменова Оксана
 Станиславовна
 (расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

12

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

Акционерное общество "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2017
59175048		
3906100850		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	25 085	157 420
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	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	20 786	157 413
	4117	-	-
прочие поступления	4119	4 299	7
в том числе по операциям со связанными сторонами:		4 299	-
ООО "ПИК Служба Заказчика"		4 299	-
Платежи - всего	4120	(24 990)	(156 184)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 378)	(2 619)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(814)	(113)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(776)	(48)
ООО "ПИК-Запад"		(38)	(65)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9)	(60)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций	4125	(219)	(9)
в том числе по операциям с зависимыми предприятиями:		(219)	(9)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(37)	(9)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(182)	-
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(500)	(15 453)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(500)	(15 453)
ООО "ПИК-Запад"		-	(7 043)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	30 324
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	(38 734)
ПАО "Группа Компаний ПИК"		(500)	-
возврат инвестиционных взносов по договорам инвестирования и/или соинвестирования	4126a	(16 350)	(135 793)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(16 350)	(135 793)
ЗАО "ПИК-Верхняя Волга"		-	(88 100)
ООО "ПИК-Запад"		(16 350)	(47 693)
НДС	4127	(420)	(1 061)
иных налогов и сборов	4128	(13)	-
прочие платежи	4129	(2 101)	(1 189)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(1 101)	(1 189)
прочие платежи	41292	(1 000)	-
в том числе:			
взносы в некоммерческую организацию		(1 000)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	95	1 236
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-

13

в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
в том числе по операциям со связанными сторонами: ООО "ПИК-Запад"		-	-
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	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
	4226	-	-
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			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
от продажи и (или) предъявления к погашению простых векселей третьих лиц	4315	-	-
	4316	-	-
прочие поступления	4319	-	-
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	-	-
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	95	1 236
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 173	937
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 268	2 173
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Евгенова Оксана
Станиславовна

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

15

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2017 год**

1. Информация об организации.

Правовая форма – Акционерное общество.

Полное фирменное наименование – акционерное общество «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» (далее по тексту – Общество).

Местонахождение Общества:

Юридический адрес Общества – 249034, Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская, дом № 6, пом.248.

Фактический адрес Общества - 249034, Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская, дом № 6, пом.248.

Дата государственной регистрации Общества – 09.08.2002 г.

Регистрационный номер – 1023900986340.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО 59175048.

Уставный капитал Общества на 31.12.2017 г. составляет 217 тыс. руб. (Двести семнадцать тысяч рублей) и состоит из номинальной стоимости обыкновенных акций в количестве 217 (Двести семнадцать) штук единственного акционера.

На 31.12.2017 г. структура Уставного капитала Общества следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения акционера	Количество акций, шт.	Доля в УК, %
1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион», ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	216	99,54
2.	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК», ИНН 7713011336, КПП 774501001, местонахождение: г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	1	0,46
	Итого	217	100

На основании Решения Единственного участника от 01 июля 2016 г. полномочия единоличного исполнительного органа (Генеральный директор) переданы Управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК Служба Заказчика», местонахождение 123242, Российская Федерация, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19 строение 1, с 01 июля 2016 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет ООО «ПИК Служба Заказчика» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества и оказания иных управленческих услуг № ПИК-СЗ/489 от 01.07.2016 г.

Среднесписочная численность работающих за 2017г. составляет 1 человек, за 2016г. составила 1 человек, за 2015г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Бухгалтерская отчетность за 2017 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

Официальный курс иностранной валюты (доллар США) к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на отчетную дату – 57,6002 руб. за 1 доллар США.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель населенных пунктов, принадлежащих Обществу на праве аренды у ООО «АВТОМАСЛА И АВТОХИМИЯ»:

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастр овый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоустанавли вающие документы	Кадастровая стоимость в 2017г., тыс. руб. (счет 001.01)
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030 803:2820	3 863	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 1	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	21 996
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030 803:2821	3 267	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 2	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	18 602
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030 803:2822	8 023	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 3	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	45 683
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030 803:2823	3 098	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 4	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	17 640
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030 803:2824	4 289	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, надземный п аркинг №1	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	24 422
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030 803:2825	8 183	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 6	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	46 594
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030 803:2826	1 893	Для многоквартирной застройки, ДДУ на 70 мест к корпусу 3	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	10 779
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030 803:2827	4 211	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, надземный п аркинг №2	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	23 978
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030 803:2828	3 819	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 5	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	21 746
Всего		40 646			231 440

2. Информация об учетной политике организации.

В 2017 году в Обществе действовала утвержденная приказом 6 от 30 декабря 2016 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2017 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности т.е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ, не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- режима эксплуатации объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта

(например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов.

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (далее ПБУ 5/01).

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

Материалы, товары и готовая продукция (далее МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы, товары и готовая продукция (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары учитываются по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью товара, при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и

отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.01 «Резерв на оплату отпусков» в разрезе подразделений Общества, и по видам начислений: отпускные; страховые взносы и взносы на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Сумма начисленного оценочного обязательства по каждому работнику относится на те же счета бухгалтерского учета, что и заработная плата.

Общество создает оценочные обязательства по условным фактам хозяйственной деятельности: не завершённым на 31.12.2017 судебным разбирательствам, в результате которых с высокой долей вероятности возникнет обязанность выплатить денежные средства.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.05 «Прочие резервы, связанные с условными фактами хозяйственной деятельности» в разрезе подразделений Общества, отдельно по каждому оценочному обязательству. Сумма начисленного оценочного обязательства отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)».

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество не создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках

инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи, или привлекает средства инвесторов (соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы инвесторам (соинвесторам), затраты на строительство объектов ИДП собираются отдельно по каждому объекту строительства в разрезе статей расходов и отражаются на счете 36 без НДС, а НДС отражается на счете 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 затраты по строительным объектам, произведенным за счет средств инвесторов, дольщиков, отражены в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», распределяется Обществом между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей (машино-мест) по объекту ИДП распределяются на каждый гараж (машино-место) пропорционально количеству. При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы, по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано».

На момент получения Обществом права собственности на объекты недвижимости их фактическая себестоимость списывается со счета 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи».

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Общества существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Расчет размера оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату расчета Обществом стоимости законченного строительством (сдаваемого) объекта ИДП.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, создается в сумме превышения стоимости объекта ИДП, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов, над его фактической стоимостью. Оценочные обязательства по прямым плановым расходам на корпус и плановым расходам по площадке, учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Ежеквартально проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических

расходов), и производится списание оценочного обязательства. Списание оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества в текущем периоде. Списание проводится отдельно по каждому объекту ИДП, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

Средства, полученные Обществом от инвесторов и по договорам долевого строительства на строительство объектов, учитываются на счете 76.01.02 «Расчеты с дольщиками» в разрезе строительных объектов. Средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства. Инвестиционные средства для Общества являются существенными и в Бухгалтерском балансе отражаются долгосрочные обязательства строка 1450 «Прочие обязательства», а краткосрочные обязательства по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

В отчете о движении денежных средств выделено отражаются следующие виды хозяйственных операций:

- денежные средства, поступившие от инвесторов, дольщиков в строке 4114 «Поступления инвестиционных взносов»,
- денежные средства, направленные на оплату вознаграждения технического заказчика, за вычетом НДС, в строке 4125 «Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера»,
- денежные средства, направленные в качестве целевых средств финансирования затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры по договорам на выполнение функций технического заказчика в строке 4126 «Инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера».
- Денежные средства, направленные на оплату аренды земельных участков под строительство зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры выделено в строке 4129 «Прочие платежи».

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60.05 «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

3. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

3.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.1.1. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности в строке 1210 «Запасы» отражаются:
на 31.12.2015 г.:

- расходы на продажу (счет 44.03.02 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН»), на 31.12.2016 г.:
- расходы на продажу (счет 44.03.02 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН»); на 31.12.2017 г.:
- затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (счет 97.04 «Расходы будущих периодов по приобретенным лицензиям и разрешениям, сертификации продукции, работ и услуг»), используемые для управленческих нужд Общества).

3.1.2. Учет НДС.

Расшифровка строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Виды активов	Счет	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
НДС по приобретенным услугам (работам)	19.03, 19.04	893	873	479
Итого по строке 1220		893	873	479

тыс. руб.

3.1.3. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены затраты по строительным объектам Жилого комплекса «Академик»:

- Расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры, без НДС (счета 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи»,
- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.05 «НДС по капитальному строительству, строительству ИДП»).

Инвестиционно-девелоперские проекты/стадия проекта	Счет	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
ЖК «Парковый квартал», г. Обнинск (в стадии проектирования, земляных работ по корп.1)	36.01	26 973	4 531	1 261
	19.05	3 736	733	227
Итого по строке 1260		30 709	5 264	1 488

3.1.4. Расшифровка дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность в части расчетов по претензиям выставленным контрагентам (счет 76.03.01) отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы резерва по сомнительной задолженности (счет 63.02.02).

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Наименование показателя	Счет	2017	2016	2015
Авансы выданные	60.02	2	-	50
Неиспользованные целевые средства, перечисленные техническому заказчику строительства	60.05	-	6 098	-
Финансирование расходов по инвестиционным договорам	60.05	-	22 078	172 611
Расчеты по претензиям, выставленным контрагентам	76.03.01	850	850	800
Резерв по сомнительной	63.02.02	(850)	(800)	(409)

тыс. руб.

задолженности				
Расчеты по государственной пошлине	76.23	4	2	7
Расчеты с разными дебиторами	76.07.01, 76.24.03	150	-	18
Налог на имущество	68.06	-	-	14
Итого:		156	28 228	173 091

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО «Сигма-Р» в размере 50 тыс. руб., неоднократно направлялись заявления/жалобы о бездействии в службу судебных приставов, все обращения игнорируются.

На 100% сомнительной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам.

3.1.5. Расшифровка кредиторской задолженности.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

тыс. руб.

Наименование показателя	Счет	2017	2016	2015
Задолженность поставщикам и подрядчикам	60.01	5 960	5 953	375
Задолженность по налогам и сборам	68	-	7	356
Задолженность по договорам цессии	76.01 76.16	11 300	29 021	2 598
Задолженность перед инвесторами по инвестиционным договорам	60.05	-	-	169 612
Задолженность перед техническим заказчиком строительства	60.05	17 532	44	-
Задолженность по агентским договорам	76.11	-	655	3 143
Расчеты по аренде за землю	76.21	283	350	-
Расчеты с разными кредиторами	76.07.01	5	5	-
Итого:		35 080	36 035	176 084

3.1.6. Информация о капитале

тыс. руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
1.	Уставный капитал	217	217	217
2.	Резервный капитал	11	11	11
3.	Нераспределенная прибыль, всего	1 397	2 872	2 495
	в том числе:			
3.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	2 872	2 872	2 495
3.2.	Непокрытый убыток отчетного года	(1 475)	-	-
4.	ИТОГО КАПИТАЛ	1 625	3 100	2 723

№п/п	Показатель	На 31.12.2017	На 31.12.2016	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов, т/руб.	1 625	3 100	- 1 475

- Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли

за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» не выкупались (приобретались).

	2017	2016
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	(1 475)	377
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	217	217
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	-	2

Общество не производило в 2017 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

3.1.7. Информация об оценочных обязательствах

Наименование показателя	тыс. руб.		
	2017	2016	2015
Оценочное обязательство по отпускам	-	-	2
Итого:	-	-	2

3.2. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

3.2.1. Выручка от реализации (по видам деятельности) (строка 2110)

№ п/п	Виды деятельности	тыс. руб.			
		2017	2016	Изменения 2017 от 2016	% соотношения 2017/2016
1	Выручка от уступки имущественных прав на жилые объекты недвижимости по договорам участия в долевом строительстве	22 114	158 036	- 135 922	14%
	Всего	22 114	158 036	- 135 922	14%

3.2.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности) (строка 2120)

№ п/п	Виды деятельности	тыс. руб.	
		2017	2016
1	Себестоимость уступаемых имущественных прав на жилые объекты недвижимости по договорам участия в долевом строительстве	22 078	157 565
	Всего	22 078	157 565

3.2.3. Коммерческие расходы (строка 2210)

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2017	2016
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	97	3 714
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	39	242

Расходы на рекламу не нормируемые	150	1 633
Всего	286	5 589

3.2.4. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2017	2016
Аренда офиса	51	65
Заработная плата	6	8
Страховые взносы	2	2
Аудиторские услуги	63	44
Бухгалтерские, юридические услуги	68	52
Прочие	6	7
Всего	196	178

3.2.5. Прочие доходы и расходы (строки 2340, 2350)

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2017	2016
Проценты к получению	-	-
Прочие доходы, в т.ч.	13	7 168
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	-	7 168
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	13	-
Проценты к уплате	-	-
Прочие расходы в т.ч.	1 158	1 513
Списание суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	9
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	26	47
Резерв по сомнительным долгам	50	400
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	-	1 000
Расходы на услуги, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	71	57
Взносы в некоммерческие организации (Некоммерческая корпоративная организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков»)	1 000	-
Прочие расходы	11	-

3.2.6. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2017	2016	Изменения
1.	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1	-
2.	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	7	8	- 1
3.	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	2	2	-

3.2.7. Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Расшифровка строк 2110, 2100, 2400 Отчета о финансовых результатах за 2016 год – 2017 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2017	2016
Выручка	тыс. руб.	22 114	158 036
Валовая прибыль	тыс. руб.	36	471
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(1 475)	377
Коэффициент чистой прибыльности	%	-	0,2

Изменения выручки в 2017 году по сравнению с 2016 годом связано с тем, что права требования по договорам участия в долевом строительстве в жилом доме по адресу: г. Калуга, ул. Калужского ополчения, д. 9 были уступлены физическим лицам.

3.2.8. Формирование постоянных, временных разниц, отложенного налогового актива, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2017 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс. руб.	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	(1 591)	20%	318	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	1 011	20%	(202)	ПНО
3.	Временные разницы, повлекшие изменение условного дохода (расхода) по налогу на прибыль	55	20%	(11)	Изменение ОНА (-)
4.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	(635)	20%	127	ОНА по убыткам (+)
5.	Списание отложенных налоговых активов	-	20%	-	
6.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)			-	
7.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(1 475)			

3.3. Пояснения к отчету о движении денежных средств

В связи с изменением подхода к раскрытию информации в ОДДС о денежных потоках, характеризующих:

- возврат инвестиционного взноса инвесторам (показывается в строке 4126а),

- в целях корректного отражения поступлений инвестиционных взносов (показывается в строке 4114),
для сопоставимости данных скорректированы показатели ОДДС за 2016 год:

№ п/п	Наименование показателя	Код строки	Данные до корректировки показателя	Данные после корректировки показателя	тыс. руб.
					Сумма корректировки
1.	Поступления инвестиционных взносов	4111	157 413	-	- 157 413
		4114	-	157 413	157 413
2.	возврат инвестиционных взносов по договорам инвестирования и/или соинвестирования	4126а	(88 100)	(135 793)	- 47 693
	ЗАО "ПИК-Верхняя Волга"		(88 100)	(88 100)	-
	ООО "ПИК-Запад"		-	(47 693)	- 47 693
3.	прочие платежи	4129	(48 882)	(1 189)	+ 47 693
4.	прочие платежи	41292	(47 693)	-	+ 47 693
	ООО "ПИК-Запад"		(47 693)	-	+ 47 693

Информация о существенных денежных потоках со связанными сторонами раскрыта в ОДДС.

4. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2017 (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
ООО «ПИК Служба Заказчика» - управляющей организации АО «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»	Генеральный директор	80	Вознаграждение за осуществление управляющей организацией полномочий единоличного исполнительного органа	с 01.07.2016 сроком на три года

Организация осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности. Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

4.1. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Список связанных сторон АО «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» на 31.12.2017 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

п/п	Полное наименование/ФИО связанной стороны	Местонахождение юридического лица	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Дата возникновения основания взаимосвязанности	Основание, в силу которого лицо принадлежит к группе лиц (указать номер подпункта пункта 1 статьи 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)
	2	3	4	5	6	7
	Едиличный исполнительный орган Организации					
1.	ООО «ПИК Служба Заказчика» - Управляющая организация АО «Балтийская ФСК»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	с 01.06.2016 по 30.06.2016 и с 01.07.2016	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
3	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Организации, для унитарных предприятий - учредители предприятия и лицо, в ведомственном подчинении которого находится предприятие.					
1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	99,54%	0	30.11.2006	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
4	Юридическое лицо, в котором Организация имеет право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли связанной стороны					
1.	-					
5	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Организация (ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)					
1.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Запад»	Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская, д.6, офис 248	0	0	21.08.2013	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК Служба Заказчика»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	13.02.2008	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
3.	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0,46%	0	30.11.2006	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
6	Если организация является участником финансово-промышленной группы, то члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы					
1.	-					

Информация об операциях Общества со связанными сторонами за 2017 год (виды операций, объем операций, условия и сроки осуществления (завершения))

Наименование контрагента – связанной стороны	Содержание операции	Сумма операции (Обороты), тыс. рублей				Величина дебиторской / кредиторской задолженности, тыс. рублей				Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
		2017 г.		2016 г.		2017 г.		2016 г.		
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ООО «ПИК Служба Заказчика»	Приобретение услуг (сч. 60)	128	81	67	125	-	20	-	67	Задолженность за услуги исп.органа, бух., юр.услуги. Расчеты будут произведены ден.средствами. Срок оплаты – 1 кв.2018 г.
	Финансирование строительства (60.05)	1 340	7 438	73 583	67 485	-	-	6 098	-	Договор расторгнут 03.10.2016. Расчеты произведены ден.средствами.
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	831	176	1 240	1 895	-	-	-	655	Агент.договор по рекламе завершен на 31.12.2016. Расчеты произведены ден.средствами.
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Приобретение услуг (сч. 60)	215	283	-	2 773	-	5 984	-	5 916	Задолженность за посреднические услуги при продаже ОН, услуги тех.заказчика. Расчеты будут произведены ден.средствами. Срок оплаты – 2018 г.
	Финансирование строительства (60.05)	500	17 972	-	-	-	17 472	-	-	Задолженность перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство. Срок погашения – 2018 г., расчеты будут произведены денежными средствами.
ООО «ПИК-Запад»	Аренда офиса (сч. 60.01)	45	60	77	77	-	15	-	-	Договор действующий. Расчеты произведены денежными средствами.
	Инвестирование в строительство ОН через ДДУ (60.05)	-	22 078	8 804	159 336	-	-	22 078	-	Задолженность застройщика по не переданным ОН по ДДУ в связи со строительными недостатками, все ОН переданы конечным приобретателям.
	Претензия застройщику по переданным ОН по ДДУ в связи со строит.недостатками (сч.76.03)	-	-	7 168	7 168	-	-	-	-	Расчеты путем проведения взаимозачета.

АО «ТЕХНО-СТРОЙ», бывшее ЗАО «ПИК-Верхняя Волга» (до 21.11.2017 г.)	Расчеты по договорам дессии (сч. 76.16)	16 350	-	54 862	82 512	-	11 300	-	27 650	Задолженность по договору уступки. Срок погашения 2017г.
	Финансирование строительства (60.05)	-	-	169 612	-	-	-	-	-	Инвестиционный взнос. Договор расторгнут 31.12.2015, задолженность частично оплачена денежными средствами, частично уступлена ООО «ПИК-Запад».
	Расчеты по претензиям за пользование ден.средствами (сч.76.03)	-	-	1 000	1 000	-	-	-	-	Расчеты произведены денежными средствами.

4.2. Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества отсутствуют незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

4.3. Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в Пояснениях, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2018 году не ожидается.

4.4. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2018 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

4.5. Иная обязательная информация

В соответствии отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2017г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2017 г. Обществом не производились;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;

4.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

На отчетную дату Общество не имеет планов ликвидации, реорганизации, продажи части или целиком предприятия. Изменения основного вида деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор ООО «ПИК Служба Заказчика»
управляющей организации АО «БАЛТИЙСКАЯ
ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»



О.С. Евгенова



30.03.2018 г.

034 (подпись) *сидячих* (подпись)

скреплено печатью
Генеральный директор
ООО «Грунта компания «МДА»

Дмитриев С.А.

