

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

Аktionерам акционерного общества
«БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2019 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 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 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 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 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.

Прочие сведения

В нарушение ч. 3 ст.7 и ч.5 ст. 6 ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» обязанности по ведению бухгалтерского учета и формированию бухгалтерской (финансовой) отчетности возложены на генерального директора акционерного общества «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ».

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

«20» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация 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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2018
59175048		
3906100850		
71.12.2		
12267	16	
384		

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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 856	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 549	2 676	2 560
	Прочие внеоборотные активы	1190	6 368	-	-
	Итого по разделу I	1100	11 772	2 676	2 560
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1.1.	Запасы	1210	362	3	37
3.1.2.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 083	893	873
3.1.4.	Дебиторская задолженность	1230	3 226	156	28 228
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14 838	2 268	2 173
3.1.3.	Прочие оборотные активы	1260	369 652	30 709	5 264
	в том числе:				
	Расходы на создание объекта строительства, включая НДС	12601	369 652	30 709	5 264
	Итого по разделу II	1200	392 160	34 029	36 575
	БАЛАНС	1600	403 932	36 705	39 135

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	(1 911)	1 397	2 873
	Итого по разделу III	1300	(1 683)	1 625	3 100
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	46	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	79 001	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с участниками долевого строительства	14501	79 001	-	-
	Итого по разделу IV	1400	79 047	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	24 156	-	-
3.1.5.	Кредиторская задолженность	1520	302 410	35 080	36 035
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.7.	Оценочные обязательства	1540	1	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	326 568	35 080	36 035
	БАЛАНС	1700	403 932	36 705	39 135



Руководитель

(подпись)

Садыков Сергей Ахметович
(расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2018
Организация	Акционерное общество "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	ИНН	59175048		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	3906100850		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
3.2.1.	Выручка	2110	-	22 114
3.2.2.	Себестоимость продаж	2120	-	(22 078)
3.2.7.	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	36
3.2.3.	Коммерческие расходы	2210	(2 701)	(286)
3.2.4.	Управленческие расходы	2220	(192)	(196)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 893)	(446)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.2.5.	Проценты к получению	2320	286	-
3.2.5.	Проценты к уплате	2330	(1 280)	-
3.2.5.	Прочие доходы	2340	-	13
3.2.5.	Прочие расходы	2350	(247)	(1 158)
3.2.8.	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 134)	(1 591)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(202)
3.2.8.	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(46)	-
3.2.8.	Изменение отложенных налоговых активов	2450	873	116
	Прочее	2460	-	-
3.2.7.	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 307)	(1 475)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	(3 307)	(1 475)
	СПРАВОЧНО			
3.1.6.	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(3 307)	(1 475)
3.1.6.	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Садыков Сергей
Ахметович

(расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды		
0710003		
31	12	2018
59175048		
3906100850		
71.12.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"

Организация

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

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 2016 г.	3100	217	-	-	11	2 872	3 100
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	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	-	-	-	-	(1 475)	(1 475)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 475)	(1 475)
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 2017 г.	3200	217	-	-	11	1 397	1 625
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	-	-	-	-	(3 307)	(3 307)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 307)	(3 307)
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 2018 г.	3300	217	-	-	11	(1 911)	(1 683)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	(1 683)	1 625	3 100



Руководитель Садыков Сергей Ахметович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация	Акционерное общество "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710004	31	12	2018
Ид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		59175048			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность		3906100850			
Публичные акционерные общества			71.12.2			
Единица измерения: в тыс. рублей			12267	16		
			384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	84 622	25 085
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	-	-
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	-	-
поступления инвестиционных взносов	4115	84 621	20 786
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
	4117	-	-
прочие поступления	4119	1	4 299
Платежи - всего	4120	(92 212)	(24 990)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(33 791)	(5 378)
в связи с оплатой труда работников	4122	(18)	(9)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(49 440)	(219)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	-	(16 850)
НДС, прочие налоги, корректировка строки 4129	4127	-	291
прочие платежи	4129	(8 963)	(2 825)
на оплату аренды земли	41291	(1 047)	(1 101)
на расчеты с внебюджетными фондами	41292	-	(2)
НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчикам, платежей в бюджет или возмещение из него	41293	(5 289)	(448)
на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам	41294	-	(16)
прочие платежи	41295	(2 627)	(1 258)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 590)	95
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	284	-
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	284	-
	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	284	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	22 876	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	22 876	-
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	22 876	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	15 570	95
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 268	2 173
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	17 838	2 268
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Садыков Сергей Ахметович
(расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы за период	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2017 г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2017 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2017 г.	-	-	-	-	
	5181	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2017 г.	-	-	-	-	


 Руководитель Садыков Сергей Ахметович
 (расшифровка подписи)

 20 марта 2019 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018 г.	-	-	1 874	-	-	(18)	-	-	1 874	(18)
	5210	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2018 г.	-	-	52	-	-	(5)	-	-	52	(5)
	5211	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5202	за 2018 г.	-	-	1 822	-	-	(13)	-	-	1 822	(13)
	5212	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2017 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2017 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	209 852	231 848	231 848
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель Садыков Сергей Ахметович
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018 г.	-	-	214 000	-	211 000	-	-	3 000	-
	5315	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Депозитные счета в рублях	5306	за 2018 г.	-	-	214 000	-	211 000	-	-	3 000	-
	5316	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2018 г.	-	-	214 000	-	211 000	-	-	3 000	-
	5310	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель Садиков Сергей Ахметович
 (подпись) (расшифровка подписи)



4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2018 г.	-	-	398	(36)	-	-	-	-	362	-
	5420	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018 г.	-	-	115	(36)	-	-	-	-	79	-
	5421	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018 г.	-	-	283	-	-	-	-	-	283	-
	5425	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года					выбыло					перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018 г.	1 006	(850)	6 828	-	(3 758)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 076	(850)
	5530	за 2017 г.	852	(850)	874	-	(720)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 006	(850)
В том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2018 г.	2	-	2 414	-	(2 394)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-
	5532	за 2017 г.	-	-	315	-	(313)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Прочая	5513	за 2018 г.	1 003	(850)	4 414	-	(1 364)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 054	(850)
	5533	за 2017 г.	852	(850)	559	-	(407)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 003	(850)
	5514	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2018 г.	1 006	(850)	6 828	-	(3 758)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 076	(850)
	5520	за 2017 г.	852	(850)	874	-	(720)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 006	(850)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018 г.	-	-	-	-	-	79 001	
	5571	за 2017 г.	-	-	-	-	(79 001)	-	
в том числе:									
кредиты	5552	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с участниками долевого строительства	5555	за 2018 г.	-	-	-	-	-	79 001	
	5575	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018 г.	35 080	430 351	1 280	(61 144)	79 001	326 567	
	5580	за 2017 г.	35 336	71 582	-	(71 838)	-	35 080	
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018 г.	23 492	321 253	-	(59 616)	-	285 128	
	5581	за 2017 г.	5 953	48 097	-	(30 558)	-	23 492	
авансы полученные	5562	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018 г.	-	11	-	(6)	-	5	
	5583	за 2017 г.	7	402	-	(409)	-	-	
кредиты	5564	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2018 г.	-	22 876	1 280	-	-	24 166	
	5585	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2018 г.	11 588	7 211	-	(1 521)	-	17 278	
	5586	за 2017 г.	28 006	2 297	-	(18 715)	-	11 588	
Расчеты с участниками долевого	5567	за 2018 г.	-	79 001	-	-	79 001	-	

Код	за 2017 г.		за 2018 г.		2018 г.	2017 г.	2018 г.	2017 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2018 г.
	5550	5570	5550	5570								
Итого			1 370	35 080	430 351	20 786	1 280	(22 156)			X	405 567
			35 336	71 582				(61 144)			X	35 080
								(71 838)			X	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель Садыков Сергей Ахметович
(расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Материальные затраты	5610	-	22 078
Расходы на оплату труда	5620	14	6
Отчисления на социальные нужды	5630	4	2
Амортизация	5640	18	-
Прочие затраты	5650	2 857	474
Итого по элементам	5660	2 893	22 560
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 893	22 560

Руководитель _____
 (подпись)
Садыков Сергей Ахметович
 (расшифровка подписи)



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:						
Резерв на оплату отпуска	5701	-	2	(1)	-	1



Руководитель Садыков Сергей Ахметович
(расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Поручительство	5801	12 430	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель Садыхов Сергей Ахметович
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2018 г.		за 2017 г.	
		Получено бюджетных средств - всего	Код	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2018 г.	5910	-	-	-	-
за 2017 г.	5920	-	-	-	-
за 2018 г.	5911	-	-	-	-
за 2017 г.	5921	-	-	-	-



Руководитель Садыков Сергей Ахметович
(подпись)
(расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2018 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 – 09.08.2002г.

Регистрационный номер – 1023900986340.

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

Уставный капитал Общества на 31.12.2018г. составляет 217 тыс. руб. (Двести семнадцать тысяч рублей) и состоит из номинальной стоимости обыкновенных акций в количестве 217 (Двести семнадцать) штук единственного акционера.

На 31.12.2018г. структура Уставного капитала Общества следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, 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.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, местонахождение: г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	1	0,46
	Итого	217	100

На основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров от 30 марта 2018г. генеральным директором Общества избран Садыков Сергей Ахметович с 01 апреля 2018 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет генеральный директор.

Среднесписочная численность работающих за 2018г. составляет 1 человек, за 2017г. составила 1 человек, за 2016г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Бухгалтерская отчетность за 2018 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

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	Кадастровый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоустанавливающие документы	Кадастровая стоимость в 2017г., тыс. руб. (счет 001.01)
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030803:2820	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	40:27:030803:2821	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	40:27:030803:2822	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	40:27:030803:2823	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	40:27:030803:2824	4 289	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, надземный паркинг №1	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	24 422
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030803:2825	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	40:27:030803:2826	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	40:27:030803:2827	4 211	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, надземный паркинг №2	Договор аренды земельного участка б/н от 17.05.2017 г.	23 978
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030803:2828	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 2018 году в Обществе действовала утвержденная приказом №УП-1 от 29 декабря 2017 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2018 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 завершенным 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 2018 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 31.12.2016г.:

- расходы на продажу (счет 44.03.02 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН»);

на 31.12.2017г.:

- 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);

На 31.12.2018г.:

- материалы (счет 10 «Материалы»),

- расходы на продажу (счет 44.03.02 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН»).

3.1.2. Учет НДС.

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

Виды активов	Счет	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
НДС по приобретенным услугам (работам)	19.01, 19.03, 19.04	1 083	893	873
Итого по строке 1220		1 083	893	873

3.1.3. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2018г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены затраты по строительным объектам Жилого комплекса «Парковый квартал»:

- 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»),

- Авансы, перечисленные поставщикам и подрядчикам по работам, услугам, относящимся непосредственно к процессу строительства жилого комплекса.

Инвестиционно-девелоперские проекты	Счет	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2015
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 1	36	128 396,10	14 436,74	266,08
	19.05	24 070,54	2 503,46	7,55
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 2	36	19 241,98	465,65	-
	19.05	3 265,10	1,24	-
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 3 с ДДУ на 70 мест	36	37 204,12	615,18	-
	19.05	6 006,67	1,64	-
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 4	36	2 757,61	-	-
	19.05	406,25	-	-
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 5	36	4 164,55	228,61	228,61
	19.05	611,05	0,81	0,81
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 6	36	4 519,13	-	-
	19.05	690,25	-	-
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 7, надземный паркинг	36	12,02	12,02	-
	19.05	2,16	2,16	-
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, корп. 8, надземный паркинг	36	3 832,72	-	-
	19.05	682,17	-	-
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, площадка	36	102 686,36	11 214,74	4 036,69
	19.05	2 461,76	1 227,26	724,40
	60.02.01.04	28 641,34	-	-
Итого по строке 1260		369 651,89	30 709,50	5 264,15

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»

				тыс. руб.
Наименование показателя	Счет	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Авансы выданные	60.02	22	2	-
Неиспользованные целевые средства, перечисленные техническому заказчику строительства	60.05	-	-	6 098
Финансирование расходов по инвестиционным договорам	60.05	-	-	22 078
Расчеты по претензиям, выставленным контрагентам	76.03.01	850	850	850
Резерв по сомнительной задолженности	63.02.02	(850)	(850)	(800)
Расчеты по государственной пошлине	76.23	127	4	2
Расчеты с разными дебиторами	76	3 077	150	-
Налог на имущество	68.06	-	-	-
Итого:		3 226	156	28 228

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.
- ООО «ПолиАнтиКорСтрой» в размере 800 тыс. руб. – находится в стадии ликвидации.

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	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Задолженность поставщикам и подрядчикам	60.01	83 788	5 960	5 953
Задолженность по налогам и сборам	68, 69	5	-	7
Задолженность по договорам цессии	76.16	11 300	11 300	29 021
Задолженность перед техническим заказчиком строительства	60.05	201 339	17 532	44
Задолженность по агентским договорам	76.11	19	-	655
Расчеты по аренде за землю	76.21	333	283	350
Расчеты с разными кредиторами	76.07.01	5 626	5	5
Итого:		302 410	35 080	36 035

3.1.6. Информация о капитале

				тыс. руб.
№п/п	Показатель	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
1.	Уставный капитал	217	217	217
2.	Резервный капитал	11	11	11
3.	Нераспределенная прибыль, всего	(1 911)	1 397	2 873
	в том числе:			

3.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	2 872	2 872	2 872
3.2.	Непокрытый убыток отчетного года	(4 783)	(1 475)	-
	ИТОГО КАПИТАЛ	(1 683)	1 625	3 100

№п/п	Показатель	На 31.12.2017	На 31.12.2016	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов, т/руб.	(1 683)	1 625	(3 308)

- 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).

	2018	2017
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	(3 307)	(1 475)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	217	217
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	-	-

Общество не производило в 2018 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.		
	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Оценочное обязательство по отпускам	1,4	0,4	-
Итого:	1,4	0,4	-

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.			
		2018	2017	Изменения 2017 от 2016	% соотношения 2018/2017
1	Выручка от уступки имущественных прав на жилые объекты недвижимости по договорам участия в долевом строительстве	-	22 114	- 22 114	100%
	Всего	-	22 114	- 22 114	100%

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

№ п/п	Виды деятельности	тыс. руб.	
		2018	2017
1	Себестоимость уступаемых имущественных прав на жилые объекты недвижимости по договорам участия в долевом строительстве	-	22 078
	Всего	-	22 078

3.2.3. Коммерческие расходы (строка 2210)

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2018	2017
Амортизация собственных основных средств	18	-
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	2 612	97
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	3	39
Расходы на рекламу не нормируемые	32	150
Услуги по техническому и сервисному обслуживанию основных средств	36	-
Всего	2 701	286

3.2.4. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2018	2017
Аренда офиса	51	51
Заработная плата	14	6
Страховые взносы	4	2
Аудиторские услуги	52	63
Бухгалтерские, юридические услуги	17	68
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обеспечением)	33	-
Прочие	21	6
Всего	192	196

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

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2018	2017
Проценты к получению	286	-
Прочие доходы, в т.ч.	-	13
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	-	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	13
Проценты к уплате	1 280	-
Прочие расходы в т.ч.	247	1 158
Списание суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	72	26
Резерв по сомнительным долгам	-	50
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	-	-

Расходы на услуги, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	74	71
Расходы на проведение собрания акционеров	100	-
Взносы в некоммерческие организации (Некоммерческая корпоративная организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков»)	-	1 000
Прочие расходы	1	11

3.2.6. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2018	2017	Изменения
1.	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1	-
2.	Затраты на оплату труда, тыс. рублей	14	7	7
3.	Сумма страховых взносов, тыс. рублей	4	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 2017 год – 2018 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2018	2017
Выручка	тыс. руб.	-	22 114
Валовая прибыль	тыс. руб.	-	36
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(3 307)	(1 475)
Коэффициент чистой прибыльности	%	-	-

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 2018 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс. руб.	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	(4 134)	20%	827	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Временные разницы, повлекшие изменение условного дохода (расхода) по налогу на прибыль	231	20%	(46)	Изменение ОНО (+)
3.	Временные разницы, повлекшие изменение условного дохода (расхода) по налогу на прибыль	105	20%	(21)	Изменение ОНА (-)
4.	Налогооблагаемая база по налогу	(4 467)	20%	893	ОНА по убыткам (+)

	на прибыль				
7.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(3 307)			

4. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2018г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
ФИО	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2018 (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
Садиков Сергей Ахметович	Генеральный директор	14	Заработная плата	с 01.04.2018 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 31.12.2018г.

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 связанной стороны 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)
1	2	3	4	5	6	7
1	Едиличный исполнительный орган Организации					
1.1.	ООО «ПИК Служба Заказчика» - Управляющая организация АО «Балтийская ФСК»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	с 01.07.2016 по 21.03.2018	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.2.	Садиков Сергей Ахметович – генеральный директор	-	0	0	22.03.2018	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
2	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.					
2.1.	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
3	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					
3.1.	-	-	-	-	-	-
4	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Организация (ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)					
4.1.	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
4.2.	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
4.3.	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

Информация об операциях Общества со связанными сторонами за 2018 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	
		2018г.		2017г.		2018г.		2017г.			
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность		
ООО «ПИК Служба Заказчика»	Приобретение услуг (сч. 60)	40	20	128	81	-	-	-	-	Задолженность за услуги ЕИО, бухгалтерские, юридические услуги. Расчеты произведены денежными средствами.	
	Финансирование строительства (60.05)	459	459	1 340	7 438	-	-	-	-		Расчеты произведены денежными средствами.
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Приобретение услуг (сч. 60)	3 437	5 298	215	283	-	7 845	-	5 984	Задолженность за посреднические услуги при продаже ОН, услуги технического заказчика. Расчеты будут произведены денежными средствами. Срок оплаты – 2019г.	
	Финансирование строительства (60.05)	20 926	171 650	500	17 972	-	168 196	-	17 472		Задолженность перед техническим заказчиком по переданным затратам на строительство. Срок погашения – 2019г., расчеты будут произведены денежными средствами.
ООО «ПИК- Запад»	Аренда офиса (сч. 60.01)	-	60	45	60	-	75	-	15	Договор действующий. Расчеты будут произведены денежными средствами в 2019г..	
	Расчеты по займам (66.02)	-	24 156	-	-	-	24 156	-	-		Задолженность застройщика по полученному краткосрочному займу, расчеты будут произведены денежными средствами в 2019г.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	-	-	16 350	-	-	-	11 300	11 300		Задолженность по договору уступки. Срок погашения 2019г.

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 2019 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 2019 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 соответствие 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 2018 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 АО «БАЛТИЙСКАЯ
ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»**

20.03.2019г.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Sadykov S.A.', written in a cursive style.

Садыков С.А.

Исполнительный директор

50 (пятьдесят) (иснт/ов)

Генеральный директор ООО «Группа компаний
«Москворечский Дом Аудита»

Дмитриев С.А.

