

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОРДЖОНИКИДЗЕ, 44»
ЗА 2018 ГОД**

УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Орджоникидзе, 44»

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

НАИМЕНОВАНИЕ: Общество с ограниченной ответственностью «Орджоникидзе,44»

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ: дом 61, корпус 2, литера А, проспект Большой Сампониевский, Санкт-Петербург, 194044

Основной государственный регистрационный номер в едином государственном реестре юридических лиц (ОГРН) 1027800556519.

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

НАИМЕНОВАНИЕ: Закрытое акционерное общество «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «АСБ»

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ: дом 104, литер А, пом. 9-Н, пр. Невский, Санкт - Петербург, 191025

Основной государственный регистрационный номер в едином государственном реестре юридических лиц (ОГРН) 1027812403024

Член саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество». Основной регистрационный номер записи в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11606064221.

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «Орджоникидзе, 44»**, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **Общества с ограниченной ответственностью «Орджоникидзе, 44»** по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы

приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

13 июня 2019 года

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Н.М. ЕРШОВА

Квалификационный аттестат аудитора № 01-001203, выдан на неограниченный срок на основании решения Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России», приказ от 14 января 2013г. № 01. Основной регистрационный номер записи в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (ОПНЗ) 21606084540.



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

			Коды		
Дата (число, месяц, год)			0710001		
Форма по ОКУД			31	12	2018
по ОКПО			39429328		
ИНН			7825665048		
по ОКВЭД			41.20		
по ОКОПФ / ОКФС			12300	16	
по ОКЕИ			384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ОРДЖОНИКИДЗЕ, 44"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
 Вид ответственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Место нахождения (адрес) Д.134044, Санкт-Петербург г., "Большой Сампсониевский пр-кт, 61, 2, Лит. А., дом, корпус,

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	-	3 073	116 474
	в том числе:				
	Расходы по аренде планируемого к приобретению земельного участка		-	3 073	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6 672	3 586	1 465
	Прочие внеоборотные активы	1190	167 012	34 078	-
	в том числе:				
	Авансы по Договору купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014 г.		103 680	-	-
	Расходы по аренде планируемого к приобретению земельного участка		6 044	-	-
	Расходы по строительству Объекта, планируемого к реализации посредством заключения ДДУ		57 288	34 078	-
	Итого по разделу I	1100	173 684	40 737	117 940
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	111	4 296	1 412
	в том числе:				
	Налог на добавленную стоимость по расходам по аренде планируемого к приобретению земельного участка		-	553	-
	Налог на добавленную стоимость по расходам по строительству Объекта, планируемого к реализации посредством заключения ДДУ		-	3 743	-
	Дебиторская задолженность	1230	157	120	438
	в том числе:				

	Переплата по налогам и сборам		117	-	-
	Прочие дебиторы		40	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	150 000	449 280	-
	в том числе:				
	Имущественные права и обязательства по Договору купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014 г.		-	449 280	-
	Прочие финансовые вложения		150 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 294	51	309
	Прочие оборотные активы	1260	11 663	-	-
	в том числе:				
	Задолженность дольщиков по ДДУ		11 663	-	-
	Итого по разделу II	1200	167 225	453 747	2 160
	БАЛАНС	1600	340 909	494 484	120 100

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 010	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(36 112)	(23 724)	(14 926)
	Итого по разделу III	1300	113 898	(23 714)	(14 916)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	211 484	145 590	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	11 663	-	-
	в том числе: Обязательства по ДДУ		11 663	-	-
	Итого по разделу IV	1400	223 147	145 590	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	25 362	133 594
	Кредиторская задолженность	1520	3 864	347 246	1 421
	в том числе: Задолженность по налогам и сборам		16	-	-
	Прочие кредиторы		3 848	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 864	372 608	135 015
	БАЛАНС	1700	340 909	494 484	120 100



Иванов Андрей Анатольевич
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "ОРДЖОНИКИДЗЕ, 44"**
 Дата (число, месяц, год): _____
 Идентификационный номер налогоплательщика: _____
 Вид экономической деятельности: **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности: **Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2018
39429328		
7825665048		
41.20		
12300	16	
384		

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 368)	(2 666)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 368)	(2 666)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(14 041)	(13 567)
	Прочие доходы	2340	29	5 664
	Прочие расходы	2350	(94)	(350)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(15 474)	(10 919)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(4)	(63)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	3 086	2 121
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(12 388)	(8 798)

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	(12 388)	(8 798)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Иванов Андрей
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

18 Января / Декабрь 2016 г.

ИНН	7825665048
ИНН	7825665048
по ОКВЭД	41.20
по ОКФС / ОКФС	12300
по ОКЕИ	384

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН 7825665048

ИНН 7825665048

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ОРДЖОНИКИДЗЕ, 44"

Идентификационный номер налогоплательщика

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

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	10	-	-	-	(14 926)	(14 916)
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 798)	(8 798)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8 798)	(8 798)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245		-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	10	-	-	-	(23 724)	(23 714)
За 2018 г.	3310	-	-	-	-	-	-
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(12 388)	(12 388)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
3345		-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	150 010	-	-	-	(36 112)	113 898

Исправление ошибок в учете и в отчетности в связи с изменением в учетной политике и в управленческом учете

Наименование показателя	Код	Материалы по состоянию на 31 декабря 2016 г.		Материалы по состоянию на 31 декабря 2017 г.	
		за счет прибыли (убытка)	за счет иных факторов	за счет прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего до корректировок в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3400	(14 916)	(8 798)	-	(23 714)
	3410	-	-	-	-
	3420	-	-	-	-
	3500	(14 916)	(8 798)	-	(23 714)
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3401	(14 926)	(8 798)	-	(23 724)
	3411	-	-	-	-
	3421	-	-	-	-
	3501	(14 926)	(8 798)	-	(23 724)
до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3402	-	-	-	-
	3412	-	-	-	-
	3422	-	-	-	-
	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	113 898	(23 714) (14 916)



Иванов Андрей
Анатолевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 марта 2019 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "ОРДЖОНИКИДЗЕ, 44"
 идентификационный номер налогоплательщика
 экономической деятельности
 Строительство жилых и нежилых зданий
 организационно-правовая форма / форма собственности
 с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2018
39429328		
7825665048		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
дивидендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от продажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Выплаты - всего	4120	(1 819)	(2 811)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(850)	(311)
людям с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(969)	(2 500)
Изменение денежных потоков от текущих операций	4100	(1 819)	(2 811)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от продажи 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	-	-
Выплаты - всего	4220	(19 828)	(27 106)
в том числе:			
приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(19 828)	(27 106)
приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставлением займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Изменение денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(19 828)	(27 106)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	159 199	29 659
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	158 800	29 455
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
отпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
отпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	399	204
Выплаты - всего	4320	(132 309)	-
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	-	-
выдачей с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(132 309)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Излишек денежных потоков от финансовых операций	4300	26 890	29 659
Излишек денежных потоков за отчетный период	4400	5 243	(258)
Излишек денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	51	309
Излишек денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 294	51
Изменение влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Иванов Андрей Анатольевич
(расшифровка подписи)

ООО «Орджоникидзе, 44»

ИНН 78025665048

ИНН 780201001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Орджоникидзе, 44» за 2018 г. (далее по тексту – Пояснения)

1. Сведения об ООО «Орджоникидзе, 44»

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Орджоникидзе, 44» (далее по тексту Пояснений – Общество)

Дата государственной регистрации Общества - 09 февраля 1995 г.

Местонахождение Общества:

Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-кт, д. 61, корп. 2, литер А.

Фактический и почтовый адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-кт, д. 61, корп. 2, литер А.

Основные виды деятельности Общества – Строительство жилых и нежилых зданий

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

– в 2017 году - 6 человек

– в 2018 году - 1 человек

Уставный капитал Общества – 150 010 000,00 рублей.

На основании Решения № 10/04/18 Единственного участника Общества уставный капитал увеличен путем передачи в Общество простого векселя № 001/ИР-18, на сумму: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей, составленного: 15.01.2018 г., по адресу: Россия, г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 65, литер «А», офис 7Н, эмитентом: Общество с ограниченной ответственностью «ГрандИнвест» (место нахождения постоянно действующего исполнительного органа – 199004, город Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 65, литер «А», офис 7Н, ИНН 7801554980, ОГРН 1117847361455), со сроком платежа: по предъявлению, но не ранее 15.02.2018г. Данные об увеличении уставного капитала внесены в ЕГРЮЛ 26.04.2018 г. ГРН 7167847596756.

Участитель и единственный участник Общества, доля в уставном капитале по состоянию на 31.12.2018:

Шарнов Александр Олегович

Номинальная стоимость в доли 150 010 000,00 руб. Размер доли 100%

Генеральный директор:

Шарнов Андрей Анатольевич – с 28.04.2017 по настоящее время на основании Решения Единственного участника от 26.04.2017 № 26/04/17.

Филиалов и обособленных подразделений не имеет.

2. Сведения об основных принципах, применяемых при ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества и подготовлена с учетом требований действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

С 28.04.2017 по 31.03.2018 обязанности по ведению бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности были возложены на генерального директора (приказ № 01 от 28.04.2017).

С 01.04.2018 бухгалтерское обслуживание осуществляется ООО «Альтернатива» на основании договора от 01.04.2018 г. № ОЖ 54/БО. Генеральным директором ООО «Альтернатива» является Иконенко Н.В.

3. Основные элементы учетной политики организации для целей бухгалтерского учета.

3.1. Для учета затрат по осуществлению проекта по строительству объекта недвижимости «Гостиница «Орджоникидзе» (п. 9 Пояснений) Общество применяет счет 08 «Вложения во внеоборотные активы». В состав стоимости строящегося объекта недвижимости Общество относит подрядные работы, в том числе на начальной стадии до производства строительно-монтажных работ (работы инженерно-геодезические, проектные, согласования, экспертизы и пр.), арендную плату за земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости, материалы, используемые в процессе производства работ, иные расходы, непосредственно связанные с введением строящегося объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

3.6. Общество признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают временные разницы, при условии существования вероятности того, что она получит

налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете с учетом всех вычитаемых временных разниц, за исключением случаев, когда существует вероятность того, что вычитаемая временная разница не будет уменьшена или полностью погашена в последующих отчетных периодах.

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

3.8. Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от соответствующего итога данных (для активов и пассивов – от валюты бухгалтерского баланса, для доходов и расходов – от совокупной суммы доходов/расходов отчета о финансовых результатах, для показателя капитала в отчете об изменениях капитала – от итога по разделу III бухгалтерского баланса, отражаемого также в отчете об изменениях капитала, для статьи в отчете о движении денежных средств – от всей суммы поступлений/оттока денежных средств). При этом в определенных случаях при недостижении количественных критериев ошибка может быть признана существенной по мнению руководства. Также при невозможности количественной оценки допущенной ошибки осуществляется ее качественная оценка, по результатам которой такая ошибка решением руководства может быть признана существенной.

3.9. Изменений учетной политики, оказавших или способных оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и (или) движение денежных средств в 2018 году, не происходило. Внесение изменений и дополнений в учетную политику на 2019 год не планируется.

В 2018 году корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам, не производились. Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не возникало.

Раскрытие информации по основным разделам отчетности

4.1. Бухгалтерский баланс. Расшифровка отдельных показателей

1.1 Отложенные налоговые активы стр. 1180

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о учетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

В 2018 году Общество получило убыток в налоговом учете в сумме 15 431 тыс. руб. Соответствующий отложенный налоговый актив на сумму убытка составил 3 086 тыс. руб.

Убыток до налогообложения в бухгалтерском учете составил 15 474 тыс. руб., условный доход по налогу на прибыль – 3 094 тыс. руб.

На 31.12.2018 сумма непокрытого убытка составила 36 675 тыс. руб. (в том числе убыток за прошлые периоды), сальдо отложенного налогового актива составило 6 672 тыс. руб.

1.2 Прочие внеоборотные активы стр. 1190

В связи с получением в 2017 году разрешения на строительство объекта недвижимости, то есть возможности использования земельного участка в соответствии с его назначением, Обществом в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» по состоянию на 31.12.2018 отражена стоимость будущих объектов недвижимости.

Договорной подстроке «Авансы по Договору купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014» отражены суммы авансовых платежей за земельный участок (подробнее см. п. 5 настоящих пояснений).

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

Сумма задолженности должна быть погашена в течение 6 лет и 1 месяца с даты государственной регистрации договора аренды земельного участка (п. 5 настоящих пояснений), которая произведена 14.06.2016 г.

В строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены расходы по аренде планируемого к приобретению земельного участка (раскрыто в п. 5 Пояснений), а также расходы по строительству объекта, планируемого к реализации посредством заключения ДДУ, аккумулируемые на счете 08.03.

На счете 08.03 капитализированы расходы, относящиеся к осуществлению проекта по строительству объекта недвижимости «Гостиница «Орджоникидзе» (подробнее о проекте в п. 9 Пояснений): проектные работы (инженерно-экологические изыскания, проектные работы, подготовка к государственной экспертизе, получение разрешений и проч., заработная плата персонала Общества, затраты по подготовке территории строительства, расходы по содержанию строительной площадки). За 2018 год Обществом доработана проектная документация для размещения апарт-отеля, получено заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям постановления от 30.12.2004 № 214-ФЗ, проведена подготовка территории строительства и обеспечение строительной площадки инженерными ресурсами.

Информация о наличии и изменениях за период незавершенных капитальных вложений раскрыта в приложении 1.

3.3 Дебиторская задолженность стр. 1230, 1260 и кредиторская задолженность стр. 1520

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности раскрыта в приложении 2.

В составе дебиторской задолженности отражена величина обязательств по передаче Участникам планируемого строительства нежилых помещений в сумме 11 663 тыс. руб., определяемая в соответствии с условиями заключенных договоров долевого участия. Исходя из условий договоров долевого участия, такая задолженность является долгосрочной.

В составе кредиторской задолженности отражена величина обязательств по полученным долгосрочным займам (строка баланса 1410 «Земные средства»). По состоянию на 31.12.2018 размер кредиторской задолженности с учетом начисленных процентов составляет 211 484 тыс. руб., в том числе:

Контрагенты/Договоры	На начало года (тыс. руб.)	Погашено (тыс. руб.)	Получено или переведено в состав долгосрочной (тыс. руб.)	На конец периода (тыс. руб.)	На конец периода с учетом начисленных процентов (тыс. руб.)
БЕКАР КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО					
Договор №БКН/01-ОРД от 04.08.2017			5 000	5 000	6 258
КОМПАНИЯ ДЛЯ ЛУЧШЕЙ ЖИЗНИ ООО					
Договор №ОРД/1218 от 17.12.2018			32 000	32 000	32 095
БЕКАР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО					

Договор №б/н от 19.12.2018			12 500	12 500	12 525
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ БЕКАР ООО					
Договор №2018/09/11-1СТР от 09.2018			3 900	3 900	3 994
Договор №2018/09/11-2 от 09.2018			500	500	512
УПРАВЛЯЮЩИЙ ВОКЗАЛАМИ ООО					
Договор №УВ-12/18-ОРД от 07.2018			6 000	6 000	6 005
ЦЕНТР ООО					
Договор №б/н от 03.12.2018 г.		40 000	40 000		
Договор №б/н от 19.11.2018 г.		50 000	50 000		
Мещеров Александр Олегович					
Договор №ШАО/0507 от 05.07.2017		1 010	5 510	4 500	5 064
Договор №ШАО/1005 от 10.05.2018			4 600	4 600	4 862
Договор №ШАО/1507 от 15.07.2014	12 210	25 805	13 595		
Договор №ШАО/1706 от 10.06.2014	49 000	45 000		4 000	5 566
Договор №ШАО/2811 от 28.11.2014	55 500	27 500		28 000	34 318
Договор №ШАО/0111 от 01.11.2018			2 300	2 300	2 325
Договор №ШАО/0407 от 04.07.2018			900	900	936
Договор №ШАО/0904 от 09.04.2018			550	550	584
Договор №ШАО/0906 от 09.06.2018			3 950	3 950	4 141
Договор №ШАО/1110 от 11.10.2018		300	300		
Договор №ШАО/2212 от 22.12.2017	150		1 300	1 450	1 571
Договор №б/н от 03.12.2018 (цессия ШАО/О44-12/218-1 от 24.12.18)			40 000	40 000	40 261
Договор №б/н от 19.11.2018 (цессия ШАО/О44-12/218-1 от 24.12.18)			50 000	50 000	50 466
Итого	116 860	189 615	272 905	200 150	211 484

плата процентов осуществляется на момент погашения займа.

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

При проведении инвентаризации на 31.12.2018 г. заемные средства со сроком возврата более 1 года (включая соглашения о продлении) отражены в учете в составе долгосрочных обязательств (в том числе выше).

Состав долгосрочных обязательств на 31.12.2018 г. также отражены обязательства Общества по отношению к Участникам долевого строительства нежилых помещений в сумме 11 663 тыс. руб., возникающие в соответствии с условиями заключенных договоров долевого участия.

Информация о наличии и движении долгосрочных и краткосрочных обязательств раскрыта в Приложении 2.

1.4 Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) стр. 1240

В составе финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов) отражен простой вексель №001/ИР-18, на сумму: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей, составленный: 15.01.2018 г., по адресу: Россия, г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 65, литер «А», офис 7Н, эмитентом: Общество с ограниченной ответственностью «ГрандИнвест» (место нахождения постоянно действующего исполнительного органа – 199004, город Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 65, литер «А», офис 7Н, ИНН 7801554980, ОГРН 1117847361455), со сроком платежа: по предъявлению, выдан ранее 15.02.2018 г., полученный Обществом от Единственного участника в счет оплаты доли по увеличению Уставного капитала.

1.5 Прочие оборотные активы стр. 1260

В течение 2018 г. Обществом были заключены пять договоров участия в долевом строительстве, которые 08.08.2018 г. и 02.09.2018 г. получили государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. В составе прочих оборотных активов отражена задолженность Участников долевого строительства перед Обществом в сумме 11 663 тыс. руб. по договорам долевого участия.

2 Отчет о финансовых результатах. Расшифровка отдельных показателей

		тыс. руб.	
№ п/п	Прочие расходы	Сумма за 2018 год	Сумма за 2017 год
	Проценты по полученным займам	14 041	13 567
Итого		14 041	13 567

Информация о составе управленческих расходов раскрыта в Приложении 3.

Общество на 31.12.2018 арендует:

- помещение для офиса у ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ БЕКАР» на основании Договора аренды № АБ 18/32 от 01.10.2018, адрес: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-кт, д. 61, корп. 2, литер А, часть пом. 74, площадью 16,6 кв.м. (до заключения этого договора аренды действовал аналогичный договор аренды № АБ 17/28 от 30.10.2017) арендная плата в целом за 2018 год составила 233 460 руб. с НДС, в том числе ежемесячный платеж в сумме 19 455 руб. с НДС.

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

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

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

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

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

Сведения о связанных сторонах.

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

С ИП Шарапов А. О., зарегистрированным единственным участником Общества Шараповым А. О., заключены договоры процентного займа (информация отражена в п. 4.1.3 Пояснений).

Шарапов А.О. является участником ООО «Бекар.Коммерческая Недвижимость» (90%), в 2017 году заключен договор процентного займа (информация отражена в п. 4.1.3 Пояснений).

Шарапов А. О. также является участником (90%) ООО «НАИ Бекар Омск», единственным участником ООО «НАИБекар-М», ООО «Телекоммуникационная компания «Миран», ООО «Инвар», ООО «ИСУ-19» (66%), ООО «Проивент» (80%), генеральным директором ООО «Строительный дом Бекар». Операции с указанными организациями не осуществлялись, остатки отсутствуют.

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

Вознаграждение управленческому персоналу составило за 2018 год (краткосрочное) 154 210,74 руб., страховые взносы начислены в сумме 46 571,62 руб., НДФЛ удержан в сумме 20 047 руб.

Существенных событий после отчетной даты, способных оказать влияние на деятельность Общества, не возникало. По состоянию на 31 декабря 2018 г. в финансово-хозяйственной деятельности Общества условные обязательства и условные активы отсутствуют.

Судебные дела, находящиеся в процессе рассмотрения, а также выставленные к Обществу претензии на 31.12.2018 отсутствуют.

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

Объем капитальных вложений на 31.12.2018 составил 63,3 млн руб., в том числе, за 2018 год - около 42 млн руб.

На 31 декабря 2018 г. проектные и инженерно-геодезические работы выполнены на 100%, проведена подготовка территории строительства и обеспечение строительной площадки инженерными сетями. Получено разрешение на строительство. Для привлечения средств по договорам участия в долевом строительстве Обществом увеличен уставный капитал до необходимого уровня, а также получено необходимое согласование на соответствие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Начало строительства Объекта планируется в 3 квартале 2019 г. Идет поиск дольщиков. Общество планирует открытие эскроу-счетов для привлечения средств участников долевого строительства, а также получение проектного финансирования в кредитной организации на строительство апартаментов.

- 1. Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение ближайших 12 месяцев.
- 2. Общество не является участником договора о совместной деятельности.
- 3. В течение отчетного и предшествующего периодов Общество не получало государственную помощь.
- 4. В течение отчетного и предшествующего периодов Общество не получало целевого финансирования (за исключением государственной помощи) не получало.
- 5. В деятельности Общества сегменты не выделяются.
- 6. Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности, принятой учетной политикой, принципами полноты, уместности, осмотрительности.

Генеральный директор

Иванов А. А.

03.03.2019 г.



Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018г.	37 151	129 885	(25)	-	167 012
	5250	за 2017г.	116 474	37 151	-	-	37 151
в том числе: Гостиница ордж	5241	за 2018г.	37 151	129 885	(25)	-	167 012
	5251	за 2017г.	116 474	24 357	(103 680)	-	37 151



Иванов Андрей
Анатолеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
Орджоникидзе (подпись)

26 марта 2019 г.

Код	Наименование показателя	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
5561	расчеты по налогам и взносам	1 485	2 552	(201)	3 839
5581	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 304	215	(34)	1 485
5582	авансы полученные	-	-	-	-
5583	расчеты по налогам и взносам	57	(7)	(116)	16
5584	кредиты	19	37	(1)	57
5585	займы	25 362	500	(26 566)	-
5586	прочая	133 594	29 305	(151 104)	25 362
5587	Итого	345 704	345 611	(345 695)	345 704
5570	Итого	372 608	375 168	(372 578)	3 964
		13 567	13 567	(151 164)	372 608

1.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель
Иванов Андрей
Анатольевич
(расшифровка подписи)

26 марта 2019 г.

Управленческие расходы

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Материальные затраты	5610	-	1
Расходы на оплату труда	5620	356	1 603
Отчисления на социальные нужды	5630	125	493
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	887	569
Итого по элементам	5660	1 368	2 666
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	1 368	2 666

Руководитель

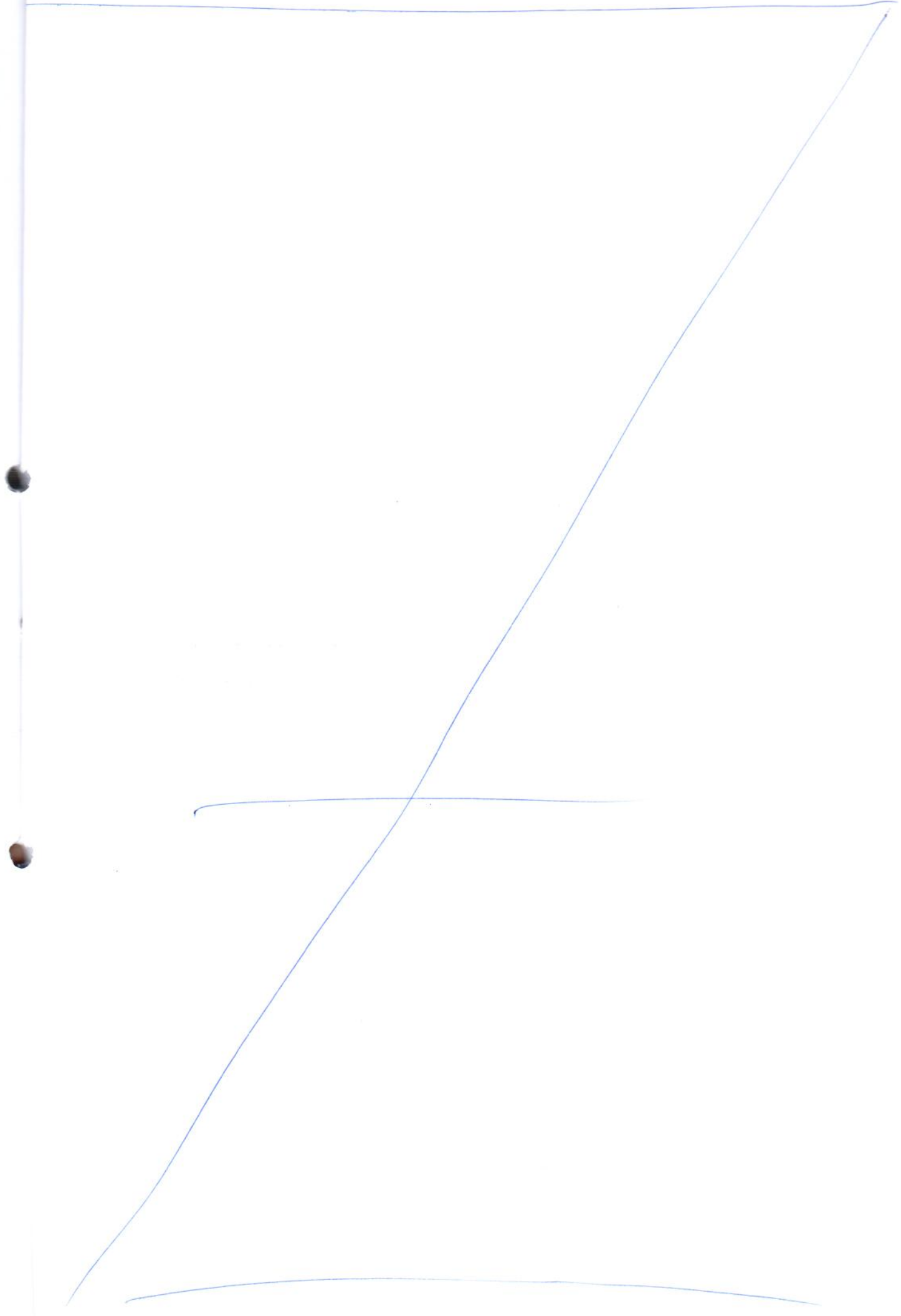
(подпись)

Иванов Андрей
Анатольевич

(расшифровка подписи)

26 марта 2019 г.





В документе прошито 44

(Иванов) листы

Иванов Подпись

