

Калининградский Аудит

Аудиторская компания

Россия, 236022, г. Калининград, Генделя, 5. Телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21
ИНН 3907014106, КПП 390701001, ОГРН 1023901644359, ОРНЗ 11603071530
E-mail: kld.audit@baltnet.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА о годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Содружество Инвест» за 2017 год

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Содружество Инвест».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Содружество Инвест» (ОГРН 1093925021585, Россия, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93Б), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Содружество Инвест» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

Генеральный директор



В.А. Волков

Аудиторская организация:

- Общество с ограниченной ответственностью аудиторская компания «Калининградский аудит»;
- ОГРН 1023901644359;
- 236006, город Калининград, улица Генерала Павлова, 8, 3;
- член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов»;
- основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» 11603071530.

15 марта 2018 года

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2017
Общество с ограниченной ответственностью "Содружество"		по ОКПО	60594164		
Организация Инвест"		ИНН	3904607041		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	71.12.2		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПОФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес) 236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, дом № 93Б					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	323 082	140 173	61 687
	в том числе:				
	Земельные участки под долевое строительство	11501	25 015	48 506	48 506
	Приобретение земельных участков	11502	-	-	44
	Затраты в незавершенном строительстве	11503	95 720	91 667	13 137
	Затраты на строительство в готовом объекте	11504	202 346	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.2	Финансовые вложения	1170	25 870	85 950	-
	Предоставленные займы	11701	25 870	85 950	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	348 952	226 123	61 687
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	18	1 119	-
	в том числе:				
	Краткосрочные:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	18	1 119	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	47 391	67 590	37 329
	в том числе:				
	Долгосрочная	1231	-	-	-
	Краткосрочная	1232	47 391	67 590	37 329
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12321	8 684	9 671	2 984
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12322	-	50	3 093
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12323	10 073	30	4 308
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12324	4 298	2 608	-
	Расчеты с дольщиками по строительству	12325	22 222	49 355	16 821
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12326	2 114	5 876	10 122

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	3 564	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	3 564	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51 254	7 248	5
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	51 254	7 248	5
	Прочие оборотные активы	1260	115 597	61 160	799
	в том числе:				
2.1	Выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	115 597	61 160	799
	Итого по разделу II	1200	214 260	140 681	38 133
	БАЛАНС	1600	563 212	366 804	99 820

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	84 571	42 067	(1 315)
	Итого по разделу III	1300	84 581	42 077	(1 305)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	23 282
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	-	-	23 282
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	180 167	299 311	30 235
4.5	Обязательства перед дольщиками по строительству	14501	160 863	236 783	18 469
4.5	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	14502	19 304	62 528	11 766
	Итого по разделу IV	1400	180 167	299 311	53 517
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	1 062
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	-	-	1 062
4.4	Кредиторская задолженность	1520	11 154	25 370	46 462
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15221	10 385	24 062	46 047
	Расчеты по налогам и сборам	15222	696	1 292	242
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15223	69	13	9
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15224	-	-	164
	Расчеты с дольщиками по строительству	15225	4	3	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	1 412	46	85
	Прочие обязательства	1550	285 899	-	-
4.5	в том числе:				
4.5	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	208 350	-	-
4.5	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	77 549	-	-
	Итого по разделу V	1500	298 464	25 416	47 609
	БАЛАНС	1700	563 212	366 804	99 820

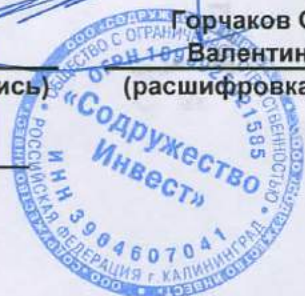
Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

1 марта 2018 г.




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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2017
Общество с ограниченной ответственностью "Содружество		по ОКПО	60594164		
Организация Инвест"					
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3904607041		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
3	Выручка	2110	55 362	60 551
3	Себестоимость продаж	2120	(11 289)	(13 312)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	44 073	47 239
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(662)	(524)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	43 411	46 715
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 559	2 608
	Проценты к уплате	2330	-	(423)
	Прочие доходы	2340	245	-
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	50	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23402	145	-
	Прочие расходы	2350	(2 593)	(1 935)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(354)	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23502	(145)	-
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23503	(362)	-
	Расходы на услуги банков	23504	(41)	(32)
	Налоги и сборы	23505	(15)	(717)
	Убыток от передачи по ДДУ	23506	(853)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 622	46 965
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(2 118)	(3 582)
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	(2 118)	(3 582)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	42 504	43 383

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	42 504	43 383
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель _____ **Горчаков Сергей**
 (подпись) _____ **Валентинович**
 (расшифровка подписи)

1 марта 2018 г.





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

Форма по ОКУД	Коды		
	0710003		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
по ОКПО	60594164		
ИНН	3904607041		
по ОКВЭД	71.12.2		
по ОКФС / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью "Содружество
 Организация Инвест" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности
 Общества с ограниченной ответственностью по ОКФС / ОКФС
 Ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	10	-	-	-	(1 315)	(1 305)
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	43 383	43 383
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	43 383	43 383
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	10	-	-	-	42 067	42 077
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	82 504	82 504
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	42 504	42 504
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
невыплатившие дивиденды	3317	-	-	-	-	40 000	40 000
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(40 000)	(40 000)
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	(40 000)	(40 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	10	-	-	-	84 571	84 581

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(1 305)	43 383	(1)	42 077
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1 305)	43 383	(1)	42 077
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1 315)	43 383	(1)	42 067
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1 315)	43 383	(1)	42 067
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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	84 581	42 077	(1 306)

Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

1 марта 2018 г.



[Handwritten signature]

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
		по ОКПО	60594164		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Содружество Инвест"		ИНН	3904607041		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	71.12.2		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	184 490	217 983
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	105	3 267
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	184 385	214 716
Платежи - всего	4120	(205 636)	(99 103)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(199 511)	(85 289)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 337)	(491)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(1 485)
налога по УСН	4125	(2 739)	(2 564)
возврат по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4126	-	(4 045)
прочие платежи	4129	(2 049)	(5 229)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(21 146)	118 880
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	119 067	17 554
в том числе:			
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	117 559	17 554
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 508	-
Платежи - всего	4220	(53 915)	(102 760)
в том числе:			
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(53 915)	(102 760)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	65 152	(85 206)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	1 045
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	1 045
Платежи - всего	4320	-	(27 476)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4322	-	(143)
прочие платежи	4323	-	(24 327)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4329	-	(3 006)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(26 431)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	44 006	7 243
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 248	5
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	51 254	7 248
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

1 марта 2018 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СОДРУЖЕСТВО ИНВЕСТ» ЗА 2017 ГОД**

г. Калининград

01 марта 2018 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Содружество Инвест» за 2017 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Содружество Инвест».

1.2 Адрес местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б.

1.3 Дата государственной регистрации «02» июля 2009 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1093925021585. ИНН/КПП 3904607041/390601001.

1.4 Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 4 человека.

1.6 Общество является малым предприятием.

1.7 Учредители компании – Шубарев Максим Валерьевич, Изак Ян Леонидович.

1.8 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

1.9 Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».

1.10 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг заказчика-застройщика.

2. Учетная политика предприятия. Раскрытие информации в отчетности

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет главный бухгалтер.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг заказчика-застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1. К балансовому учету и начислению амортизации принимаются основные средства стоимостью не менее 40 тыс. рублей.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Переоценка основных средств не производится.

Отражение расходов на заготовление материально-производственных запасов и товаров производится без применения счетов 15 и 16.

При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней стоимости.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Если после передачи участникам долевого строительства помещений в определенном многоквартирном доме Общество обязано понести расходы в отношении этого дома (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера, на обременения, обусловленные получением разрешения на строительство), Общество признает оценочное обязательство - создает резерв - в сумме ожидаемых расходов при условии, если эти ожидаемые расходы могут быть определены с достаточной степенью надежности.

При оказании услуг заказчика-застройщика (далее УЗЗ) по объекту недвижимости, в отношении которого заключены договоры участия в долевом строительстве (далее ДДУ), объектом бухгалтерского учета выручки и затрат является совокупность ДДУ, заключенных в отношении помещений в определенном создаваемом объекте недвижимости (многоквартирном доме).

Выручка от оказания УЗЗ по объекту недвижимости признается на отчетную дату способом «по мере готовности», если финансовый результат от оказания УЗЗ по данному объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен.

В целях признания выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости способом «по мере готовности» под отчетной датой понимается последняя дата каждого месяца отчетного года.

Финансовый результат от оказания УЗЗ по объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен, если в отношении соответствующего объекта недвижимости одновременно выполняются следующие условия на отчетную дату:

- имеются заключенные ДДУ в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- существует уверенность в получении Обществом экономической выгоды, связанной с ДДУ, заключенными на отчетную дату в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- величина общей выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- степень завершенности УЗЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- сумма фактических затрат на оказание УЗЗ по объекту недвижимости может быть определена.

(п.п. 12, 13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н; п. 19 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н; п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; п.п. 17-24 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», утв. приказом Минфина России от 27.12.2007 № 116н)

В ходе строительства объекта недвижимости величина общей выручки на оказание УЗЗ по объекту может изменяться в связи:

- с изменением цены ДДУ в строящемся объекте;
- с изменением расчетной величины совокупных затрат, обусловленных технологией строительства, по данному объекту недвижимости.

Фактические затраты на оказание УЗЗ по объекту недвижимости определяются ежемесячно, начиная с месяца, в котором заключен первый договор участия в долевом строительстве в отношении помещений в данном объекте.

Сумма выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости на каждую отчетную дату рассчитывается исходя из:

- величины общей выручки от оказания УЗЗ по данному объекту, и
- коэффициента прибыльности выручки от оказания УЗЗ по данному объекту.

Коэффициент прибыльности рассчитывается как отношение всей общей выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости к сумме всех плановых затрат на оказание УЗЗ по объекту недвижимости, т.е. себестоимости УЗЗ.

В бухгалтерском учете выручка от оказания УЗЗ по объекту недвижимости признается в каждом отчетном периоде в сумме, определяемой как положительная разница между суммой выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости на отчетную дату и суммой выручки от оказания УЗЗ по этому же объекту недвижимости, признанной в предыдущих отчетных периодах.

Если сумма выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости на дату составления квартальной или годовой бухгалтерской отчетности, меньше суммы выручки по данному объекту, отраженной в отчете о прибылях и убытках за предыдущие отчетные периоды, выявленная разница

признается расходом по обычным видам деятельности отчетного периода (без уменьшения суммы ранее признанной в отчете о прибылях и убытках выручки от оказания УЗЗ по данному объекту).

Выручка от оказания УЗЗ по объекту недвижимости, признанная способом «по мере готовности», учитывается на отдельном субсчете 46.01 «Выручка от оказания УЗЗ, признанная по мере готовности». Аналитический учет на данном субсчете организуется в разрезе объектов недвижимости, в отношении которых оказываются услуги заказчика-застройщика.

Величина признанной по мере готовности выручки от оказания УЗЗ, числящаяся на счете 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам», отражается в бухгалтерском балансе в качестве актива – выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка.

Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса.

В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма - 5% от выручки от реализации за отчетный период.

2.2. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы.

По итогам каждого отчетного периода исчисляется сумма авансового платежа по налогу, исходя из 6% ставки налога и фактически полученных доходов, рассчитанных нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответственно первого квартала, полугодия, девяти месяцев с учетом ранее исчисленных сумм авансовых платежей по налогу.

Ведение книги учета доходов и расходов осуществляется в электронном виде с использованием компьютерной программы с последующей распечаткой на бумажный носитель.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) уменьшается на суммы:

- страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, уплаченных (в пределах исчисленных сумм) за этот же период времени в соответствии с законодательством.

- выплаченных работникам пособий по временной нетрудоспособности.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) не может быть уменьшена на сумму указанных расходов более чем на 50%.

При обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде, если допущенные ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были выявлены указанные ошибки (искажения).

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2017 год

За 2017 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 55 362 тыс. руб., включая:
 - выручку от оказания услуг заказчика-застройщика – 55 362 тыс. руб.;
- Себестоимость продаж составила – 11 289 тыс. руб., включая:
 - себестоимость услуг заказчика-застройщика – 11 289 тыс. руб.;
- Управленческие расходы – 662 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 43 411 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – 42 504 тыс. руб.
- Рентабельность продаж составила – 78,4%.
- Общая рентабельность – 76,8%.

Факторы, влияющие на изменение объемов продаж:

- Признание в бухгалтерском учете выручки от услуг заказчика-застройщика по мере готовности по ПБУ 02/2008.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2017 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 4 человека.

Фонд оплаты труда за 2017 год составил 1 348 тыс. рублей, что составило 11,3% от всех затрат. Сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам.

Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека составила в 2017 году 28 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1 Состав строки 1150 «Основные средства» на 31.12.2017г. – 323 082 тыс. руб.:

- Строка 11501 «Земельные участки под доленое строительство» включает:

- земельный участок с кадастровым №39:17:010022:148 по адресу: Майский проезд в г. Светлогорске Калининградской области образован после межевания земельного участка с кадастровым №39:17:010022:36. Участок находится в собственности Общества и используется под строительство многоквартирного жилого дома №5 по ГП. Балансовая стоимость участка – 25 015 тыс. руб.

- Строка 11503 «Затраты в незавершенном строительстве» - 95 720 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительным-монтажным, и прочим расходам по строительству жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске. Из них затраты в незавершенном строительстве по объектам:

- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 93 172 тыс. руб.

- Майский проезд, дом №7 по ГП – 2 548 тыс. руб.

- Строка 11504 «Затраты на строительство в готовом объекте» - 202 346 тыс. руб. отражает затраты на строительство по введенным в эксплуатацию объектам:

- Майский проезд, дом 11 (№3 по ГП) - 202 346 тыс. руб.

4.2 Пояснения к строке 1170 «Финансовые вложения».

Финансовые вложения составляют выданные долгосрочные процентные займы. Структура финансовых вложений за период представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Структура выданных заемных средств.

Наименование заемщика	Сальдо на начало периода	Оборот за период		тыс. руб.
		Выдано	Погашено	Сальдо на конец периода
Воробьев Олег Анатольевич	3 564	0	3 564	0
ООО «ОСТ-строй»	0	1 750	1 750	0
ООО «Престиж»	13 070	6 070	8 270	10 870
ООО «СК «Свет»	0	9 950	9 950	0
ООО «Бизнес»	14 880	16 820	16 700	15 000
ООО «Сэтл Сити Калининград»	58 000	19 325	77 325	0
Итого	89 514	53 915	117 559	25 870

Сумма начисленных процентов к получению за 2017 год составила 3 559 тыс. руб.

4.3 Пояснения к дебиторской задолженности.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 47 391 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с 2016 годом, в основном, за счет уменьшения дебиторской задолженности дольщиков по договорам долевого участия, включая услуги заказчика-застройщика.

Строка 12325 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 22 222 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ. Расшифровка строки 12325 «Расчеты с дольщиками по строительству» по объектам строительства:

- Майский проезд, дом 11 (№3 по ГП) – 5 203 тыс. руб.

- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 17 019 тыс. руб.

Строка 12326 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» - 2 114 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства за услуги застройщика по ДДУ. Расшифровка строки 12326 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» по объектам строительства:

- Майский проезд, дом 11 (№3 по ГП) – 1 917 тыс. руб.

- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 197 тыс. руб.

4.4 Пояснения к кредиторской задолженности.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 11 154 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился более чем в два раза, по сравнению с 2016 годом, в виду уменьшения задолженности перед поставщиками и подрядчиками.

Задолженность перед персоналом по оплате труда отсутствует. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующим положениям об оплате труда, премировании.

Задолженность по налогам и сборам составляет – 696 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2017 года со сроком уплаты в 1 квартале 2018 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В текущем периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 3 802 тыс. руб.

Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ - 163 тыс. руб.;
- ✓ УСН – 2 739 тыс. руб.
- ✓ Страховые взносы – 351 тыс. руб.
- ✓ Земельный налог – 249 тыс. руб.
- ✓ Прочие налоги и сборы - 300 тыс. руб.

4.5 Пояснения к прочим краткосрочным и долгосрочным обязательствам.

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 160 863 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству объектов:

- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 160 863 тыс. руб., Срок обязательств - 31.05.2019 год.

Строка 14502 «Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика» - 19 304 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по услугам застройщика (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 19 304 тыс. руб. Срок обязательств – 31.05.2019 год.

Строка 15501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 208 350 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ жилых домов:

- Майский проезд, дом 11 (№3 по ГП) - 208 350 тыс. руб. Срок обязательств – 31.07.2018 год.

Строка 15502 «Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика» - 77 549 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по услугам застройщика (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ жилых домов:

- Майский проезд, дом 11 (№3 по ГП) – 77 549 тыс. руб. Срок обязательств – 31.07.2018 год.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 01 ноября 2017 года была проведена инвентаризация ТМЦ, земельных участков. По состоянию на 31 декабря 2017 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резерва на отпуск. Результаты отражены в актах инвентаризации. По результатам инвентаризации 31.12.2017г. создан резерв по сомнительным долгам в размере 362 тыс. руб.

6. Событие после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2017 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и невостребованные участниками дивиденды на отчетную дату отсутствуют.

На момент составления пояснений осуществляется передача квартир и помещений дольщикам по актам приема-передачи в построенном жилом доме по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, дом 11, и введенном в эксплуатацию 15 декабря 2017 года. Общество планирует передать дольщикам все объекты долевого строительства по актам приема-передачи до 31 июля 2018 года, в соответствии с заключенными ДДУ. По окончании передачи всех объектов недвижимости дольщикам будет сформирован финансовый результат по строительству данного объекта – экономия или убыток от строительства, что повлияет на показатель выручки за 2018 год. Других существенных событий после отчетной даты нет.

7. Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

8. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Юридические лица: ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Строительная Компания «Содружество», ООО «СК «Союз», ООО «Бизнес», «ОСТ-строй», ООО «Престиж», ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Эстейт».

Физические лица: генеральный директор Горчаков Сергей Валентинович, участники Иzaak Ян Леонидович, Шубарев Максим Валерьевич.

В отчетном периоде осуществлялись с этими сторонами следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград».
2. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2017 год Общество перечислило вознаграждение 9 572 тыс. руб.
3. Общество является застройщиком и получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2017 год Общество перечислило за услуги заказчика 6 580 тыс. руб.
4. Общество выступало в отчетном периоде займодавцем по договорам займа с ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Бизнес», ООО «Престиж», ООО «СК «Свет», ООО «ОСТ-строй».
5. Общество переуступило свои права по договору с АО «Янтарьэнерго» на технологическое присоединение сетей, заключив договору уступки с ООО «Бизнес» на сумму 10 027 тыс. руб. На отчетную дату по договору уступки денежные средства не поступали.

9. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

10. Сведения о прекращаемой деятельности

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

11. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

12. Изменения оценочных значений

Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, а также порядок (способ) их амортизации Обществом не изменяются.

Будущие экономические выгоды от использования амортизируемых активов не очевидны, их оценка Обществом не производилась.

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той, которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

13. Сведения об экологической деятельности

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

14. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

15. Информация о существенных ошибках

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

16. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 51 254 тыс. руб.;
- имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства отсутствуют;
- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 184 490 тыс. руб. Из них 105 тыс. руб. поступило от покупателей за реализованные строительные материалы, земельный участок; 184 385 тыс. руб. поступило по договорам долевого участия от дольщиков. Поступления по договорам долевого участия включают средства за услуги застройщика. Из них по объектам строительства поступило:

- Майский проезд, дом 11 (№3 по ГП) - 89 492 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 94 892 тыс. руб., включая услуги застройщика.

Платежи – 205 636 тыс. руб., из них 199 511 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, 1 337 тыс. руб. выплачено работникам, включая НДФЛ, 2 739 тыс. руб. перечислено налога по УСН. Прочие платежи – 2 049 тыс. руб., включают страховые взносы – 351 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – 119 067 тыс. руб. Из них 117 559 тыс. руб. возвращено от контрагентов по договорам займа, 1 508 тыс. руб. получено процентов по договору займа.

Платежи – 53 915 тыс. руб. перечислено по договорам займа.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – нет.

Платежи – нет.

17. Информация о рисках хозяйственной деятельности

По информации, имеющейся у Общества, в 2018 году не прогнозируется ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости и снижения цен, и как следствие, Общество не подвержено потенциальным рискам хозяйственной деятельности.

Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2018 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Объекты недвижимости в веденном в эксплуатацию жилом доме по Майскому проезду, дом 11 в г. Светлогорске планируется передать дольщикам по актам приема-передачи до 31 июля 2018 года, в соответствии с заключенными ДДУ. По окончании передачи всех объектов недвижимости дольщикам, будет сформирован финансовый результат по строительству данного объекта, и определена экономия или убыток от строительства, что повлияет на показатель выручки за период 2018 года.

Генеральный директор
ООО «Содружество Инвест»



С.В. Горчаков

Главный бухгалтер

Е.С. Крамская