

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью «ИНСТРОЙ»

и иным заинтересованным пользователям

### МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИНСТРОЙ» (ОГРН 1043902828573, 236022 г. Калининград, ул. Космонавта Пацаева, 6а), 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;
- отчета о движении денежных средств за 2017 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ИНСТРОЙ» 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 С ОГОВОРКОЙ

Аудит финансовой отчетности ООО «ИНСТРОЙ» за 2016 год проводился другим аудитором, который выразил мнение с оговоркой в части следующих показателей:

- Денежные средства, полученные по договорам долгосрочного займа отражены в составе кредиторской задолженности, а не заемных средств. В следствие этого статья 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского Баланса по состоянию на 31.12.2016 г. завышена на 32 229 тыс. руб., а статья 1410 «Заемные средства» занижена на эту же сумму. Аналогично статья 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского Баланса по состоянию на 31.12.2015 года завышена, а статья 1410 «Заемные средства» занижена на 20 873 тыс. руб.
- Вследствие неначисления в учете процентов согласно условиям договоров полученных займов занижены показатели 1260 «Прочие оборотные активы» и 1410 «Заемные средства» на сумму не менее 3 500 тыс. руб.

- В следствие неверного отражения в учете операций по договорам участия в долевом строительстве завышены размеры задолженности по строке 1520 «Кредиторская задолженность» и 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского Баланса на сумму 11 254 тыс. руб.

Указанные выше показатели в текущем периоде не исправлялись, финансовая отчетность за год, закончившийся 31.12.2016 г. не пересматривалась, в связи с чем считаем уместным выразить мнение с оговоркой в отношении указанных выше показателей.

### СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Мы обращаем внимание на раздел 2.2.2 Пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 2 801 тыс. руб. в течение года, закончившегося 31.12.2017 г., и на эту дату текущие обязательства Общества превышают общую сумму активов на 4 608 тыс. руб.

Как отмечается в разделе 2.2.2 текстовых пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 2.2.2 текстовых пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой), указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации ООО «ИНСТРОЙ» продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом по причине адекватного раскрытия

информации об основных событиях и условиях в бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИНСТРОЙ», которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, а также планы руководства в отношении таких условий или событий.

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 ООО «ИНСТРОЙ» 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 нами мнения с оговоркой.

### **КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили, что за исключением вопросов, изложенных в разделах «Основания для выражения мнения с оговоркой», «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности» отсутствуют иные ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

### **ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ**

Прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не имеет своей целью представление финансового положения и результатов деятельности в соответствии с принципами или методами бухгалтерского учета, общепринятыми в странах и иных административно-территориальных образованиях, помимо Российской Федерации. Соответственно, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность не предназначена для лиц, не знакомых с принципами, процедурами и методами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И УЧАСТНИКОВ ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности ООО «ИНСТРОЙ» 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 ООО «ИНСТРОЙ», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники Общества несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИНСТРОЙ».

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ 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 выпуске 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

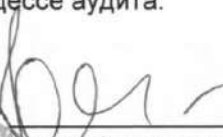
могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

- 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 основой 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 ООО «ИНСТРОЙ» ;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ООО «ИНСТРОЙ» ;
- делаем вывод о правомерности применения руководством ООО «ИНСТРОЙ» 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 ООО «ИНСТРОЙ» 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 ООО «ИНСТРОЙ» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- 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 участниками Общества, 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 задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

  
И.В. Григорьева  
(квалификационный аттестат аудитора  
№ 01-001100; ОРНЗ: № 21001004357)

Генеральный директор ООО «БК»

  
Н.М. Кудрявцева  
(квалификационный аттестат аудитора  
№ K010440; ОРНЗ: № 21603038365)



**Аудиторская организация:** Общество с ограниченной ответственностью «БалтБизнесКонсалт» (ООО «БК»)

**ОГРН 1153926036527 ОРНЗ 11603038590**

**Место нахождения:** 236022, Российская Федерация, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дм. Донского, д. 11, оф. 505в

**Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА)**

«27» апреля 2018 года

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

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Инстрой"</u>		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>		по ОКПО	31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>		ИНН	73708801		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	3906124963		
Местонахождение (адрес) <u>236022, Калининградская обл, Калининград г, Космонавта Пацаева ул, дом № 6а</u>		по ОКФС / ОКФФ	68.20.2		
		по ОКЕИ	65	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	188	188	188
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	188	188	188
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	22 189	17 350	1 372
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	693	81	7
	Прочие оборотные активы	1260	157 443	85 352	24 731
	в том числе:				
	расходы по стройке сч.08		157 443	85 352	24 731
	Итого по разделу II	1200	180 325	102 783	26 110
	<b>БАЛАНС</b>	1600	180 513	102 971	26 298

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	3	3	3
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 620)	(1 819)	240
	Итого по разделу III	1300	(4 608)	(1 807)	253
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	113 564	50 112	117
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	113 564	50 112	117
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 711	-	1 000
	Кредиторская задолженность	1520	69 732	54 665	24 928
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	114	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	71 557	54 665	25 928
	<b>БАЛАНС</b>	1700	180 513	102 971	26 298



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Ландарь Александр  
Александрович  
\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

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

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Инстрой"</u>		Дата (число, месяц, год)	<table border="1"> <tr><th colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td colspan="3">0710002</td></tr> <tr><td>31</td><td>12</td><td>2017</td></tr> </table>			Коды			0710002			31	12	2017
Коды														
0710002														
31	12	2017												
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	73708801											
Вид экономической деятельности <u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>		по ОКПО	3906124963											
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>		ИНН	68.20.2											
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	65	16										
		по ОКОПФ / ОКФС	384											
		по ОКЕИ												

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 383)	(1 667)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 383)	(1 667)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(111)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(303)	(389)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 797)	(2 056)
	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	(4)	(3)
	в том числе:			
	минимальный налог по УСН		(4)	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 801)	(2 059)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(2 801)	(2 059)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Ландарь Александр  
Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Инстрой" Форма по ОКУД  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год)  
 Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом по ОКПО  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность ИНН  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКВЭД  
 по ОКОПФ / ОКФС  
 по ОКЕИ

Коды		
0710003		
31	12	2017
73708801		
3906124963		
68.20.2		
65	16	
384		

**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	-	-	3	240	253
<u>За 2016 г.</u>							
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
						(2 059)	(2 059)
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:						(2 059)	(2 059)
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	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	X
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	X	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	-	-	3	(1 819)
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	10	-	-	-	-	(1 806)
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:						-	-
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	X	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	(2 801)
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	(2 801)
в том числе:						(2 801)	(2 801)
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	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	-	-	3	(4 620)
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	10	-	-	-	-	(4 607)

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	(4 608)	(1 806)	253



Руководитель

(подпись)

Ландарь Александр  
Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Инстрой"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным  
нежилым недвижимым имуществом  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2017
73708801		
3906124963		
68.20.2		
65	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	29 090	4 990
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
	4119	29 090	4 990
прочие поступления	4120	(43 308)	(67 867)
Платежи - всего			
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(42 032)	(66 780)
в связи с оплатой труда работников	4122	(804)	(573)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(472)	(514)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(14 218)	(62 877)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
	4219	-	-
прочие поступления	4220	-	-
Платежи - всего			
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	-	-
	4225	-	-
	4229	-	-
прочие платежи	4200	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	19 324	62 951
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	19 324	62 951
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
	4319	-	-
прочие поступления	4320	(4 494)	-
Платежи - всего			
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	(4 494)	-
	4324	-	-
	4329	-	-
прочие платежи	4300	14 830	62 951
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4400	612	74
Сальдо денежных потоков за отчетный период			
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	81	7
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	693	81
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Ландарь Александр  
Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Форма по ОКУД

Коды

Дата (год, месяц, число)

2017 12 31

по ОКПО

73708801

ИНН

3906124963

по ОКВЭД

68.20.2

по ОКОПФ / ОКФС

65 16

по ОКЕИ

384

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Инстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210	-	-
Членские взносы	6215	-	-
Целевые взносы	6220	-	-
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
Прочие	6250	-	-
Всего поступило средств	6200	-	-
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
в том числе:			
социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
иные мероприятия	6313	-	-
Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
в том числе:			
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
прочие	6326	-	-
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
Прочие	6350	-	-
Всего использовано средств	6300	-	-
Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель

(подпись)

Ландарь Александр Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
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 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		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 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2016 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 2017 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2016 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2017 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2016 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2017 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2016 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2017 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2016 г.	-	-	-	-	



Руководитель

(подпись)

Ландарь Александр  
Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017 г.	188	-	-	-	-	-	-	-	188	-
	5210	за 2016 г.	188	-	-	-	-	-	-	-	188	-
в том числе:												
Земельные участки	5201	за 2017 г.	188	-	-	-	-	-	-	-	188	-
	5211	за 2016 г.	188	-	-	-	-	-	-	-	188	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2016 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 незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2017 г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2016 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2017 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2016 г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2017 г.	за 2016 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	-	-	-
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

(подпись)

30 марта 2018 г.

Ландарь Александр  
Александрович

(расшифровка подписи)

## 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 доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итога	5300	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

30 марта 2018 г.

Ландарь Александр  
Александрович  
(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 2017 г.	-	-	651	(651)	-	-	-	X	-	-
	5420	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2017 г.	-	-	651	(651)	-	-	651	-	-	-
	5421	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-



Руководитель

(подпись)

30 марта 2018 г.

Ландарь Александр  
Александрович

(расшифровка подписи)



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2017 г.	17 350	-	11 524	-	(6 733)	-	-	-	48	-	22 189	-	-
	5530	за 2016 г.	1 372	-	15 984	-	(7)	-	-	-	-	-	17 350	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2017 г.	6 093	-	11 928	-	(3 425)	-	-	-	-	-	14 596	-	-
	5532	за 2016 г.	1 370	-	4 730	-	(7)	-	-	-	-	-	6 093	-	-
Прочая	5513	за 2017 г.	11 256	-	(404)	-	(3 308)	-	-	-	48	-	7 593	-	-
	5533	за 2016 г.	2	-	11 554	-	-	-	-	-	-	-	11 256	-	-
	5514	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2017 г.	17 350	-	11 524	-	(6 733)	-	-	-	X	X	22 189	-	-
	5520	за 2016 г.	1 372	-	15 984	-	(7)	-	-	-	X	X	17 350	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 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						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2017 г.	50 112	49 409	16 293	(2 250)	-	-	-	-	113 564
	5573	за 2016 г.	117	49 995	-	-	-	-	-	-	50 112
прочая	5554	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2017 г.	54 665	50 937	211	(34 418)	-	-	48	-	71 443
	5580	за 2016 г.	25 928	32 842	1	(4 106)	-	-	-	-	54 665
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2017 г.	32	18 364	-	(27)	-	-	-	-	18 369
	5581	за 2016 г.	511	28	-	(506)	-	-	-	-	32
авансы полученные	5562	за 2017 г.	565	230	-	-	-	-	-	-	796
	5582	за 2016 г.	-	565	-	-	-	-	-	-	565
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2017 г.	10	1	-	(1)	-	-	48	-	58
	5583	за 2016 г.	-	9	1	-	-	-	-	-	10
кредиты	5564	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2017 г.	-	3 660	211	(2 160)	-	-	-	-	1 711
	5585	за 2016 г.	1 000	-	-	(1 000)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2017 г.	54 057	28 682	-	(32 230)	-	-	-	-	50 509
	5586	за 2016 г.	24 417	32 240	-	(2 600)	-	-	-	-	54 057
	5567	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2017 г.	54 665	50 937	211	(34 418)	-	X	X	X	71 443
	5570	за 2016 г.	25 928	32 842	1	(4 106)	-	X	X	X	54 665

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

30 марта 2018 г.

Ландарь Александр  
Александрович  
(расшифровка подписи)

**6. Затраты на производство**

Наименование показателя	Код	за 2017 г.	за 2016 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	631	385
Отчисления на социальные нужды	5630	193	118
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 559	1 164
<b>Итого по элементам</b>	<b>5660</b>	<b>2 383</b>	<b>1 667</b>
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>2 383</b>	<b>1 667</b>



Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

**Ландарь Александр  
Александрович**

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	114	-	-	114
в том числе:						
Резерв по неиспользованным отпускам	5701	-	114	-	-	114



Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

30 марта 2018 г.

Ландарь Александр  
Александрович

(расшифровка подписи)

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные - всего	5800	10 000	-	-
в том числе:				
поручительство	5801	10 000	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

30 марта 2018 г.

Ландарь Александр  
Александрович  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя		Код	за 2017 г.		за 2016 г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего		за 2017 г.	5910	-	-	-
		за 2016 г.	5920	-	-	-
в том числе:						
		за 2017 г.	5911	-	-	-
		за 2016 г.	5921	-	-	-



Руководитель

(подпись)

30 марта 2018 г.

Ландарь Александр  
Александрович

(расшифровка подписи)

32

Текстовые пояснения к годовой (бухгалтерской) отчетности  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"ИНСТРОЙ"  
за 2017 год

**1. Сведения об Обществе**

**1.1 Полное фирменное наименование, местонахождение и почтовый адрес:**  
Общество с ограниченной ответственностью "ИНСТРОЙ"

Юридический адрес: 236022 г. Калининград, ул. Космонавта Пацаева, 6а

Почтовый адрес: 236029 г. Калининград, ул. Зелёная, 89

Электронный адрес: instroy-info@mail.ru

Сайт организации: instroy.info

**1.2 Дата государственной регистрации общества, регистрационный номер и орган регистрации:**

10 августа 2004 года

Свидетельство серия 39 № 000848647 выдано МРИ ФНС России № 9 по г. Калининграду

**1.3 ОГРН 1043902828573** Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3906124963

Код причины постановки на учёт (КПП): 390601001

**1.4 Количество участников (учредителей) общества по состоянию на 31.12.2017г - 3**

**1.5 Структура участников и капитала общества:**

Учредители	Доля в уставном капитале по состоянию на 31.12.2016	Доля в уставном капитале по состоянию на 31.12.2017
Уставный капитал, всего	100%	10 000,00
в том числе:		
Бабаянц Аршам Борисович	33,33%	3 333,34
Гилерман Александр Эдуардович	33,33%	3 333,33
Ландарь Ольга Викторовна	33,33%	3 333,33

**1.6 Филиалов и представительств общество не имеет**

**1.7 Связанные сторонами по состоянию на 31.12.2017 г.:**

Бабаянц Аршам Борисович - участник ООО "ИНСТРОЙ"

Гилерман Александр Эдуардович - участник ООО "ИНСТРОЙ"

Ландарь Ольга Викторовна - участник ООО "ИНСТРОЙ"

Ландарь Александр Александрович - генеральный директор ООО "ИНСТРОЙ"

Информация по операциям по договорам займа между ООО "ИНСТРОЙ" и связанными сторонами приведена в п. 2.2.6; по выданному поручительству - в п. 2.2.8

**2. Финансово - хозяйственная деятельность Общества**

**2.1 Характеристика деятельности общества за отчётный год:**

**2.1.1 Основной вид производственной деятельности:** Строительство жилых и нежилых зданий

**Дополнительный вид производственной деятельности:** Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

**2.1.2 Доходы по обычным видам деятельности**

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ в 2017 году не поступала.

Общество, являясь Застройщиком объекта по адресу: г. Калининград, ул. Космонавта Пацаева ба

"Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом", заключило

в 2017 году четыре договора долевого участия. Договором долевого участия предусмотрено

вознаграждение Застройщика в размере 3% от стоимости предмета договора. Сумма

вознаграждения в размере 795,6 тыс. руб. учтена в доходах как "Авансы полученные".

Дата признания выручки - момент передачи готового объекта дольщику по Акту приема-передачи.



2.1.3 Структура затрат (управленческих расходов):

№ п/п	Статьи затрат	Тыс. руб.	% к общему объёму
1	материальные расходы	0	0
2	расходы на оплату труда	631	26,5
3	отчисления на социальные нужды	193	8,1
4	амортизация	0	0
5	прочие	1 559	65,4
<b>Общий объём затрат</b>		<b>2 383</b>	<b>100,0</b>

Структура прочих расходов: 1 559 тыс. руб.

юридические услуги	412
<b>услуги (расходы) Застройщика:</b>	<b>1147</b>
в том числе:	
рекламные расходы по продаже квартир дома-Пацаева,6а	335
агентское вознаграждение по подбору участников ДДУ	77
электросвязь (телефон)	4
аудиторские услуги по аудиту за 2016г	60
резерв по неиспользованным отпускам за 2016г114	114
страхование ответственности Застройщика	541
госпошлина за регистрацию ДДУ	16

2.1.4 Себестоимость продаж

0

2.2 Основные показатели финансовой деятельности общества за отчётный год

2.2.1 Основные положения Учётной политики общества, изменения в ней, их причины и последствия.

Общество применяет упрощённую систему налогообложения с объектом "доходы, уменьшенные на величину расходов"

Выручка в целях налогообложения признается в момент поступления средств на расчётный счёт общества. Авансы признаются выручкой в целях налогообложения в момент поступления.

Кассовые операции по приему наличных денежных средств за услуги, работы не проводятся.

Бухгалтерская отчётность ООО "ИНСТРОЙ" составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учёте" и другими нормативными

актами РФ, регламентирующие ведение бухгалтерского учёта и отчётности. Бухгалтерская отчетность представлена следующими формами : Бухгалтерский Баланс, Отчет о финансовых результатах, Приложения, включая отчет об изменениях капитала; отчет о движении денежных средств. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах представляются в табличных формах, разработанных на основании рекомендованных Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", а так же в текстовой форме в настоящих пояснениях.

Обществом принята учётная политика для целей бухгалтерского учета "по отгрузке":

1. по построенным объектам - на дату подписания Акта приема-передачи готового объекта;
2. по дополнительным видам деятельности - на дату подписания Акта оказанных услуг;

Общество на основании Разрешения на строительство № RU39315000-233/2014 от 29 сентября 2014г на участке с кадастровым номером 39:15:121517:3 по адресу: г. Калининград, ул. Косм. Пацаева,6а возводит многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом на 37 квартир.

По состоянию на 31.12.2017г заключено 9 договоров участия в долевом строительстве. Из них по трем договорам: ДДУ № 1 от 19.04.2016г (Ландарь А.А.), ДДУ № 3 от 15.11.2016г (Рабец В.В.), ДДУ № 4 от 15.11.2016г (Рабец В.В.) произведена частичная оплата и меется задолженность в сумме 7 591 922,50 руб. По остальным договорам долевого участия оплата поступила в полном объеме.

Кроме средств поступающих от дольщиков, строительство дома осуществляется на средства учредителей по предоставленным долгосрочным займам - 95 980 тыс. руб., от юридических лиц - 1 291 тыс.руб.

## 2.2.2 Отчёт прибылей и убытков общества, тыс. руб.

Наименование показателя	За отчётный период
<i>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</i>	
Выручка	
Себестоимость продаж	0
Валовая прибыль (убыток)	0
Коммерческие расходы	0
Управленческие расходы	0
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>(2 383)</b>
<i>Прочие доходы и расходы</i>	
Проценты к получению	0
Проценты к уплате	(111)
Прочие доходы	0
Прочие расходы	(303)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>(2 797)</b>
Текущий налог на прибыль	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	0
Изменение отложенных налоговых активов	0
Прочее	(4)
в том числе:	
минимальный налог при УСН	(4)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>(2 801)</b>

## Структура прочих расходов: тыс. руб.

комиссия банка по операциям по расчётному счёту	303
единовременные премии, выданные не по решению собрания участников (учредителей) (в том числе страховые взносы)	50
штрафы контролирующих органов	68
	185

## 2.2.3 Сведения об уплаченных обществом налогов и иных платежей и сборов в бюджет за 2017 год (тыс.руб.)

Показатель	Начислено за 2017 год	Уплачено за 2017 год	Задолженность по уплате на 31.12.2017
1. НДС/Л	86	79	7
2. Земельный налог	194	147	47
3. УСН - налог	4	0	4

## Сведения об уплаченных обществом страховых сборов во внебюджетные фонды за 2017 год (тыс.руб.)

Показатель	Начислено за 2017 год	Уплачено за 2017 год	Задолженность по уплате на 31.12.2017
1. Фонд социального страхования	20	20	0
2. Пенсионный фонд	150	150	0
3. Фонд медицинского страхования	35	35	0

## 2.2.4 Сведения о чистых активах общества:

31.12.2017г

31.12.2016г

1. Сумма чистых активов (тыс. руб.)	(4 608)	(1 806)
2. Уставный капитал (руб.)	10 000	10 000

## 2.2.5 Сведения о покрытии убытков прошлых лет - убытки прошлых лет в 2017г не покрывались.

## 2.2.6 Сведения о кредиторской задолженности (стр.1520 баланса): тыс. руб.

69 732

в том числе:	
1. Поставщики, подрядчики	18 369
2. Расчёты с покупателями по авансам полученным	796
3. Расчёты по налогам и сборам	59
4. Задолженность перед персоналом по оплате труда	1
5. Расчёты с подотчётными лицами	25
6. Расчёты с дебиторами и кредиторами - обязательство Общества по зарегистрированным ДДУ	46 958
7. Инвестиционный договор б/н от 16.02.2015г с юр.лицом	3 524

## Структура заемных средств общества по долгосрочным обязательствам (стр. 1410 баланса) (руб.):

Наименование	Остаток заёмных средств на 31.12.2017	Годовая процентная ставка	Начислено процентов	Срок погашения
<b>Бабаянц Аршам Борисович</b>	<b>14 824 025</b>		<b>2 810 607</b>	
дог.беспроц.займа № 41 от 04.07.2012	482 556	0	0	31.12.2019
дог.беспроц.займа № 8 от 19.11.2009	1 144 170	0	0	31.12.2019
дог.беспроц.займа № 9 от 19.07.2010	800 000	0	0	возврат по требованию заимодавца
дог.беспроц.займа № 9/1 от 06.10.2011	411 299	0	0	31.12.2019
дог.займа № б/н от 17.12.2015	3 300 000	14	941 721	31.12.2019
дог.займа № б/н от 01.02.2016	8 686 000	14	1 868 886	31.12.2019
<b>Быкова Ольга Николаевна</b>	<b>12 054</b>			
дог.беспроц.займа № 1 от 19.06.2014	1 200	0	0	31.12.2019
дог.беспроц.займа № 42 от 20.11.2012	10 854	0	0	31.12.2019
<b>Гилерман Александр Эдуардович</b>	<b>72 433 177</b>		<b>12 005 941</b>	
дог.беспроц.займа № 39 от 08.12.2011	4 238 177	0	0	31.12.2019
дог.беспроц.займа № 41от 04.03.2016	3 500 000	0	0	31.12.2019
дог.беспроц.займа № 42 от 31.03.2016	1 700 000	0	0	31.12.2019
дог.займа № 100 от 24.01.2017	10 600 000	14	1 198 553	24.01.2019
дог.займа № 45 от 25.04.2016	48 995 000	14	9 837 131	25.04.2018
дог.займа № б/н от 17.12.2015	3 400 000	14	970 257	31.12.2019
<b>Ландарь Александр Александрович</b>	<b>8 710 848</b>		<b>1 407 886</b>	
дог.займа № б/н от 17.12.2015	8 364 000	14	1 407 886	31.12.2019
дог.беспроц.займа № 13 от 14.10.2010	135 835	0	0	31.12.2019
дог.беспроц.займа № 14 от 13.11.2010	70 830	0	0	31.12.2019
дог.беспроц.займа № 19 от 19.01.2011	65 350	0	0	31.12.2019
дог.беспроц.займа № 22 от 05.03.2011	74 833	0	0	31.12.2019

ОО "Еврокомфорт"	827 000		68 219	
займа от 25.06.2015	0	5	68 219	24.08.2017
беспроц. займа № 12 от 05.02.2014	227 000	0	0	31.12.2019
беспроц. займа № 14 от 27.06.2013	600 000	0	0	31.12.2019
ОО "Оптим-Строй"	464 000		0	
беспроц. займа № 4 от 14.04.2010	35 000	0	0	31.12.2019
беспроц. займа № 5 от 08.12.2011	312 000	0	0	31.12.2019
беспроц. займа № 2 от 18.12.2009	58 500	0	0	31.12.2019
беспроц. займа № 3 от 03.02.2010	58 500	0	0	31.12.2019
<b>Итого:</b>	<b>97 271 104</b>		<b>16 292 653</b>	<b>113 563 757</b>

Инвестиционному договору № б/н от 16.02.2015г от ООО "Областная ипотечная компания" предоставлены средства в размере - 3 525 000 руб. под строительство объекта "Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом" по ул. Космонавта Пацаева, 6а в г. Калининграде. Реализация проекта - 4 кв. Сроки по договору отнесены до 31.12.2017г. Разрешение на строительство продлено по 30.11.2018г Планируемый срок сдачи объекта и передачи готовых квартир дольщикам до 31.07.2018г

**Краткосрочные обязательства по заёмным средствам (стр. 1510 баланса), тыс. руб.**

ОО "Областная ипотечная компания"	1 500 000		210 817	1 710 817
займа от 07.04.2017	1 500 000	14	208 274	18.12.2012
займа от 23.08.2018	0	14	2 543	05.09.2017

**Сведения о дебиторской задолженности (стр. 1230 баланса): тыс. руб.**

<b>22 189</b>	
в том числе:	
поставщики, подрядчики	
счёты пр налогам и сборам	14 596
исполненные обязательства Дольщиков по зарегистрированным ДДУ (неоплаченная часть стоимости)	1
исполненные обязательства Дольщиков по вознаграждению застройщика	7 364
	228

**Социальные показатели**

	2016г	2017г
средняя численность - чел.		
сумма оплаты труда- тыс. руб.	2	2
средняя заработная плата работников- тыс.руб.	660	631
сумма начисленной задолженности по заработной плате на 31.12.2017г - нет	28	26,3

исполненные обязательства (стр. 1540 баланса) в сумме 114 тыс. руб. это резерв по неоплаченным отпускам за 2016г

кто выступило Поручителем в обеспечение обязательств учредителей, владеющими долей в уставном капитале ООО "ИНСТРОЙ" по договорам займов от 17.01.2015 года (14%): Бабаянц Аршам Борисович (33,33%), Гилерман Александр Эдуардович (33,33%), директор Ландарь Александр Александрович с ином РФ Соколовым Никитой Юрьевичем, по договору Поручительства от 17.12.2015 - 10 000 тыс.руб.

по итогам работы организации за 2017 год был получен убыток в размере 2 801 тыс. руб. Размер чистых активов по состоянию на 31.12.2017 г. составил -4 608 тыс. руб. Отрицательная величина чистых активов сформировалась за счет разрыва в признании расходов (в отчетном периоде) и доходов (будут отражены в 2018 году при передаче по договорам долевого участия). Накопленные за период строительства текущие и капитальные затраты будут в 2018 году средствами, полученными от дольщиков.

Директор  
27 апреля 2018 года



Ландарь А.А.



Всего прошто,  
пронумеровано и скреплено  
печатью  
56 (пятьдесят шесть)  
«Генеральный директор»  
ООО «Титан»  
Курбанова Н.М.  
27 «август» 20