



налоговое консультирование
бухгалтерский учет
аудит

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

участникам ООО «Отделстрой»



Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Отделстрой» (ОГРН 1037843035317, Юридический адрес: 195297, Санкт-Петербург, Светлановский проспект, д 115, корп. 1, лит. А, пом. 25Н), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Отделстрой» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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



Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



налоговое консультирование
бухгалтерский учет
аудит

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



Стародубов Р.А.

ООО «КБМ»

ОГРН 1077847518165

191186, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 11, литер. А

Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов»

ОРНЗ 11203064662

22.03.2019

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Отделстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

195297, Санкт-Петербург г, Светлановский пр-кт, д. № 115, корп. 1 лит. А, пом. 25Н

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2018

45569772

7825372500

71.12.2

12300

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	3 541	39	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	477 931	719 781	873 497
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	67 045	40 032	40 932
	Отложенные налоговые активы	1180	56	3	2
4	Прочие внеоборотные активы	1190	3 209 449	4 796 109	4 310 315
	в том числе:				
	незавершенное строительство	1191	3 209 449	4 796 109	4 310 315
	Итого по разделу I	1100	3 758 022	5 555 964	5 224 746
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5	Запасы	1210	3 032 616	93 910	118 838
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	300 843	602 024	582 737
6	Дебиторская задолженность	1230	902 917	1 016 026	1 027 566
	в том числе:				
	по внесению денежных средств с отсрочкой платежа	1231	688 974	804 695	846 332
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	20 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 065 527	1 423 192	2 050 952
	в том числе:				
	денежные эквиваленты	1251	300 000	913 838	1 036 838
	Прочие оборотные активы	1260	36 512	99 055	67 463
	Итого по разделу II	1200	5 338 415	3 234 207	3 867 556
	БАЛАНС	1600	9 096 437	8 790 171	9 092 302

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 010	50 010	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	191 500	3
	Резервный капитал	1360	-	-	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 640 564	2 182 986	1 348 004
	Итого по разделу III	1300	4 040 574	2 424 496	1 348 018
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6	Заемные средства	1410	-	250 000	350 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
6	Прочие обязательства	1450	4 173 005	5 172 679	6 217 942
	в том числе: обязательства, исходя из цены договора долевого участия	1451	4 173 005	5 172 679	6 217 942
	Итого по разделу IV	1400	4 173 005	5 422 679	6 567 942
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
6	Кредиторская задолженность	1520	810 616	900 615	1 142 757
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	72 242	42 381	33 585
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	882 858	942 996	1 176 342
	БАЛАНС	1700	9 096 437	8 790 171	9 092 302

Руководитель



Окунь Марк Леонидович

(подпись)

(расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Отделстрой"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2018
45569772		
7825372500		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	1 125 621	443 542
7	Себестоимость продаж	2120	(677 985)	(292 607)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	447 636	150 935
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	447 636	150 935
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	58 850	112 935
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2 046 475	1 567 618
	Прочие расходы	2350	(103 377)	(161 967)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 449 584	1 669 521
	Текущий налог на прибыль	2410	(491 951)	(334 539)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 982)	(634)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	52	1
	Прочее	2460	(107)	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 957 578	1 334 981

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 957 578	1 334 981
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель: _____ **Окунь Марк Леонидович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Отделстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества 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		
0710003		
31	12	2018
45569772		
7825372500		
71.12.2		
12300	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 2016 г.	3100	10	-	3	1	1 348 004	1 348 018
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	50 000	-	-	-	1 334 981	1 384 981
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 334 981	1 334 981
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	-	-	-	-	-	-
земельный участок	3217	50 000	-	-	-	-	50 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(500 000)	(500 000)
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	(500 000)	(500 000)

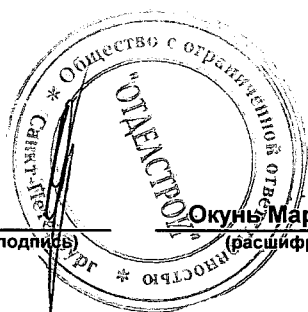
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	191 497	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	(1)	1	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	50 010	-	191 500	-	2 182 986	2 424 496
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	350 000	-	-	-	1 957 578	2 307 578
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 957 578	1 957 578
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
взнос в уставный капитал	3317	350 000	-	-	-	-	350 000
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(500 000)	(500 000)
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	(500 000)	(500 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	(191 500)	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	400 010	-	-	-	3 640 564	4 040 574

2. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	4 040 574	2 424 496	1 348 018

Руководитель

(подпись)



Окунь Марк Леонидович

(расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Отделстрой"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2018
45569772		
7825372500		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 018 797	334 061
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 010 861	283 943
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	7 936	50 118
Платежи - всего	4120	(3 815 980)	(2 806 118)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 120 192)	(2 273 933)
в связи с оплатой труда работников	4122	(154 602)	(122 930)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(474 537)	(335 569)
иных налогов и сборов	4125	(18 396)	(27 225)
взносов в государственные внебюджетные фонды	4126	(33 441)	(27 108)
прочие платежи	4129	(14 812)	(19 353)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 797 183)	(2 472 057)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 409 849	2 748 148
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	14 987	26 900
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	58 684	128 717
прочие поступления	4219	3 336 178	2 592 531
Платежи - всего	4220	(308 032)	(212 851)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(194 689)	(122 551)
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	(42 000)	(6 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(71 343)	(84 300)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 101 817	2 535 297

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	450 000	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	100 000	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	350 000	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 112 299)	(691 000)
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	(762 299)	(591 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(350 000)	(100 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(662 299)	(691 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(357 665)	(627 760)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 423 192	2 050 952
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 065 527	1 423 192
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись) *

Окунь Марк Леонидович

(расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.



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

[illegible]

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 2018г.	813 615	(93 834)	305 104	(598 133)	58 711	(7 532)	-	-	520 586	(42 655)
	5210	за 2017г.	949 138	(75 641)	38 385	(173 908)	14 963	(33 156)	-	-	813 615	(93 834)
в том числе:												
Земельные участки	5201	за 2018г.	95 192	-	297 354	-	-	-	-	-	392 546	-
	5211	за 2017г.	95 192	-	-	-	-	-	-	-	95 192	-
Офисное оборудование	5202	за 2018г.	4 096	(3 310)	426	-	-	(382)	-	-	4 522	(3 692)
	5212	за 2017г.	3 975	(2 869)	121	-	-	(441)	-	-	4 096	(3 310)
Другие виды основных средств	5203	за 2018г.	14 598	(10 048)	-	-	-	(1 752)	-	-	14 598	(11 800)
	5213	за 2017г.	14 598	(8 899)	-	-	-	(1 149)	-	-	14 598	(10 048)
Здания	5204	за 2018г.	623 686	(59 956)	7 216	(598 133)	58 711	(3 056)	-	-	32 769	(4 301)
	5214	за 2017г.	759 105	(46 149)	38 264	(173 683)	14 738	(28 545)	-	-	623 686	(59 956)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2018г.	376	(373)	-	-	-	(3)	-	-	376	(376)
	5215	за 2017г.	509	(436)	-	(133)	133	(70)	-	-	376	(373)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5206	за 2018г.	64 161	(10 640)	-	-	-	(1 630)	-	-	64 161	(12 270)
	5216	за 2017г.	64 253	(8 424)	-	(92)	92	(2 308)	-	-	64 161	(10 640)
Сооружения	5207	за 2018г.	659	(248)	108	-	-	(223)	-	-	767	(471)
	5217	за 2017г.	659	(91)	-	-	-	(157)	-	-	659	(248)
Транспортные средства	5208	за 2018г.	10 847	(9 259)	-	-	-	(486)	-	-	10 847	(9 745)
	5218	за 2017г.	10 847	(8 773)	-	-	-	(486)	-	-	10 847	(9 259)

2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	6 743	4 343	4 343
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-

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 2018г.	40 032	-	32 000	(4 987)	-	-	-	67 045	-
	5311	за 2017г.	40 932	-	-	(900)	-	-	-	40 032	-
в том числе: вклад в уставный капитал	5302	за 2018г.	36 845	-	-	-	-	-	-	36 845	-
	5312	за 2017г.	36 845	-	-	-	-	-	-	36 845	-
предоставленные займы	5303	за 2018г.	3 187	-	32 000	(4 987)	-	-	-	30 200	-
	5313	за 2017г.	4 087	-	-	(900)	-	-	-	3 187	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018г.	-	-	10 000	(10 000)	-	-	-	-	-
	5315	за 2017г.	20 000	-	6 000	(26 000)	-	-	-	-	-
в том числе: предоставленные займы	5306	за 2018г.	-	-	10 000	(10 000)	-	-	-	-	-
	5316	за 2017г.	20 000	-	6 000	(26 000)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2018г.	40 032	-	42 000	(14 987)	-	-	-	67 045	-
	5310	за 2017г.	60 932	-	6 000	(26 900)	-	-	-	40 032	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4.1. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018г.	4 796 109	4 005 062	(5 591 722)	-	3 209 449
	5250	за 2017г.	4 310 315	2 680 042	(2 194 248)	-	4 796 109
в том числе:							
Кудрово Лот 14-15 (НО8)	5241	за 2018г.	920 536	1 260 942	(2 181 478)	-	-
	5251	за 2017г.	361 174	559 362	-	-	920 536
Кудрово Лот 9-18 (НО18)	5242	за 2018г.	377 198	992 941	-	-	1 370 139
	5252	за 2017г.	238 317	138 881	-	-	377 198
Большой Сампсониевский проспект, д. 68	5243	за 2018г.	1 109 390	729 920	-	-	1 839 310
	5253	за 2017г.	731 253	378 137	-	-	1 109 390
Кудрово Лот 10 (НО9)	5244	за 2018г.	2 371 724	1 021 259	(3 392 983)	-	-
	5254	за 2017г.	1 242 981	1 128 743	-	-	2 371 724
Кудрово Лот 11_4 этап (НО7)	5245	за 2018г.	17 261	-	(17 261)	-	-
	5255	за 2017г.	1 736 590	474 919	(2 194 248)	-	17 261

5. Запасы

5.1. 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 2018г.	93 910	-	6 050 763	(3 112 057)	-	-	X	3 032 616	-
	5420	за 2017г.	118 838	-	1 973 527	(1 998 459)	-	-	X	93 910	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018г.	166	-	3 900	(3 901)	-	-	-	165	-
	5421	за 2017г.	127	-	3 625	(3 586)	-	-	-	166	-
Жилые и нежилые помещения для продажи, права на которые зарегистрированы за Обществом	5402	за 2018г.	76 483	-	436 901	(461 104)	-	-	-	52 280	-
	5422	за 2017г.	118 711	-	137 683	(179 911)	-	-	-	76 483	-
Завершенные строительством объекты, подлежащие передаче дольщикам по акту, либо не проданные на отчетную дату, права на которые не зарегистрированы	5403	за 2018г.	17 261	-	5 609 962	(2 647 052)	-	-	-	2 980 171	-
	5423	за 2017г.	-	-	1 832 219	(1 814 958)	-	-	-	17 261	-

6. Дебиторская и кредиторская задолженность
6.1. 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 краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018г.	1 016 026	-	1 800 480	-	(1 913 199)	(470)	-	-	-	80	902 917	-
	5530	за 2017г.	1 027 566	-	1 201 740	50	(1 209 670)	(3 660)	-	-	-	-	1 016 026	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018г.	22 247	-	1 244 841	-	(1 229 465)	(233)	-	-	-	-	37 390	-
	5531	за 2017г.	5 492	-	482 981	-	(465 984)	(242)	-	-	-	-	22 247	-
Авансы выданные	5512	за 2018г.	117 003	-	237 367	-	(298 904)	(237)	-	-	-	-	55 229	-
	5532	за 2017г.	128 172	-	280 682	-	(288 433)	(3 418)	-	-	-	-	117 003	-
Задолженность долищиков по ДДУ и прочая	5513	за 2018г.	876 776	-	318 272	-	(384 830)	-	-	-	-	80	810 298	-
	5533	за 2017г.	893 902	-	438 077	50	(455 253)	-	-	-	-	-	876 776	-

6.2. 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 2018г.	5 422 679	2 688 207	-	(3 687 881)	-	(250 000)	-	-	4 173 005
	5571	за 2017г.	6 567 942	2 426 899	-	(3 572 162)	-	-	-	-	5 422 679
в том числе:											
займы	5553	за 2018г.	250 000	-	-	-	-	(250 000)	-	-	-
	5573	за 2017г.	350 000	-	-	(100 000)	-	-	-	-	250 000
обязательства перед дольщиками по зарегистрированным ДДУ	5554	за 2018г.	5 172 679	2 688 207	-	(3 687 881)	-	-	-	-	4 173 005
	5574	за 2017г.	6 217 942	2 426 899	-	(3 472 162)	-	-	-	-	5 172 679
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018г.	900 615	6 760 181	107	(7 100 364)	(3)	250 000	-	80	810 616
	5580	за 2017г.	1 142 757	5 304 837	12	(5 546 884)	(107)	-	-	-	900 615
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018г.	176 978	3 490 420	-	(3 438 353)	-	-	-	-	229 045
	5581	за 2017г.	255 478	3 719 326	10	(3 797 781)	(55)	-	-	-	176 978
авансы полученные	5562	за 2018г.	18 222	1 794 012	-	(1 694 868)	(3)	-	-	-	117 363
	5582	за 2017г.	75 902	457 074	-	(514 754)	-	-	-	-	18 222
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018г.	8 052	694 369	107	(676 838)	-	-	-	80	25 770
	5583	за 2017г.	11 141	483 595	2	(486 686)	-	-	-	-	8 052
займы	5565	за 2018г.	-	100 000	-	(350 000)	-	250 000	-	-	-
	5585	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2018г.	11 363	181 380	-	(178 006)	-	-	-	-	14 737
	5586	за 2017г.	23 236	144 842	-	(156 663)	(52)	-	-	-	11 363
задолженность по выплате дивидендов	5567	за 2018г.	686 000	500 000	-	(762 299)	-	-	X	X	423 701
	5587	за 2017г.	777 000	500 000	-	(591 000)	-	-	X	X	686 000
Итого	5550	за 2018г.	6 323 294	9 448 388	107	(10 788 245)	(3)	X	X	80	4 983 621
	5570	за 2017г.	7 710 699	7 731 736	12	(9 119 046)	(107)	X	X	X	6 323 294

7. Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Материальные затраты	5610	483 829	198 795
Расходы на оплату труда	5620	155 145	71 218
Отчисления на социальные нужды	5630	35 754	19 189
Амортизация	5640	3 257	3 405
Итого по элементам	5660	677 985	292 607
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	677 985	292 607

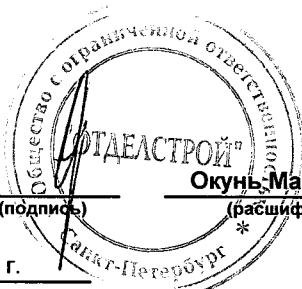
Руководитель

(подпись)

Окунь Марк Леонидович

(расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.



**Пояснения (приложения) к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2018 год**

1. Краткая характеристика деятельности Общества

Общество с ограниченной ответственностью «Отделстрой» (далее – Общество).

ИНН: 7825372500 КПП 780401001

Юридический адрес организации: 195297, г. Санкт-Петербург, Светлановский пр., д. 115, корп. 1, пом. 25Н.

Фактическое местонахождение организации: 195297, Санкт-Петербург, Светлановский пр., д. 115, корп. 1, пом. 25Н.

Общество имеет обособленное подразделение по адресу: 188691, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово.

ООО «Отделстрой» является предприятием с уставным капиталом 400 010 000 руб. В отчетном периоде произошло увеличение уставного капитала на 350 000 000 руб. Единственным учредителем является Окунь М.Л.

Основным видом деятельности ООО «Отделстрой» в 2018 году было выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве жилых комплексов: «Новый Оккервиль», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово и «Новый Лесснер», расположенного в г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 68, участок 3 с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004.

Численность работников на 31.12.2018 года составляет 98 человек.

2. Информация об учетной политике Общества

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в 2018 году.

В 2018 году не было фактов отступления от российских правил учета в случаях, когда они не позволяют обеспечить достоверное и полное представление финансового положения и результатов деятельности предприятия.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Переоценка основных средств не производится.

Активы стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, списываются по средней себестоимости.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Затраты на строительство отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Прочие внеоборотные активы».

Построенные объекты отражаются в составе оборотных активов по статье «Запасы».

Доходы и расходы отражаются по методу начисления.

Общехозяйственные (управленческие) расходы признаются полностью в составе расходов текущего периода.

3. Основные средства и НМА

Информация представлена в пояснениях 1 и 2 к Бухгалтерскому балансу за 2018 год.

В составе основных средств 82% составляют земельные участки, приобретенные для реализации инвестиционных проектов по строительству жилых комплексов и квартир для продажи.

4. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражены затраты по незавершенному строительству (не сданным очередям) по объектам «Новый Оккервиль» (Кудрово) и «Новый Лессер» (Большой Сампсониевский).

Информация представлена в пояснении 4 к Бухгалтерскому балансу за 2018 год.

5. Финансовые вложения

Информация представлена в пояснении 3 к Бухгалтерскому балансу за 2018 год.

На конец периода в составе финансовых вложений отражены вложения в уставный капитал ООО «КУДРОВО-ГРАД» (ООО «Отделстрой» принадлежит 50% уставного капитала), а также долгосрочные займы.

6. Запасы

Информация представлена в пояснении 5 к Бухгалтерскому балансу за 2018 год.

В составе запасов отражены расходы, связанные с построенными объектами, а также готовые квартиры для продажи.

7. НДС

В составе НДС отражены суммы налога, предъявленные поставщиками и подрядчиками. Данные суммы после ввода очередей распределяются между жилыми и нежилыми помещениями. Поскольку основную долю составляют жилые помещения, практически все суммы НДС впоследствии не принимаются к вычету, а включаются в состав расходов на строительство.

8. Дебиторская задолженность

Информация представлена в пояснении 6 к Бухгалтерскому балансу за 2018 год.

Основную долю дебиторской задолженности составляют авансы выданные и задолженность дольщиков по внесению денежных средств по договорам долевого участия с отсрочкой платежа по зарегистрированным договорам долевого участия.

9. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены расходы на потенциальные проекты, страхование и приобретение неисключительных прав на программное обеспечение и его доработку.

10. Кредиторская задолженность

Информация представлена в пояснении 6 к Бухгалтерскому балансу за 2018 год.

11. Займы

Информация о полученных займах представлена в пояснении 6 к бухгалтерскому балансу за 2018 год.

12. Доходы и расходы

Основным источником доходов в 2018 году стало отражение доходов от передачи готовых квартир в жилом комплексе «Новый Оккервиль», оказание услуг Застройщика и

оказание услуг спецтехники. В составе расходов от продаж признаны соответствующие признанным доходам затраты на строительство переданных объектов.

Доход	Сумма, тыс. руб.
Доходы от переданных квартир	908 090,9
Доходы от оказания услуг Застройщика	214 638,1
Оказание услуг спецтехники	2 891,5
Итого доходы	1 125 620,5

Основную долю в себестоимости продаж составляет стоимость субподрядных работ.

Информация о структуре затрат Общества по элементам представлена в пояснении 7 к бухгалтерскому балансу.

Более 97% от прочих доходов составляет экономия застройщика по переданным дольщикам построенным помещениям.

13. Операции со связанными сторонами

В отчетном периоде осуществлялись операции со следующими связанными сторонами:

- ООО «КУДРОВО-ГРАД» (ООО «Отделстрой» принадлежит 50% уставного капитала);

А. Операции с компанией ООО «КУДРОВО-ГРАД» в 2018 году:

- В 2015 году Общество выдало процентный заём ООО «КУДРОВО-ГРАД» на сумму 3 000 тыс. руб. По состоянию на 31.12.18 г. задолженность по заемным средствам и задолженность по процентам составляет отсутствует.
- 04.12.13 г. с ООО «КУДРОВО-ГРАД» был заключен договор аренды №04/12/2013-В/К-А движимого имущества, действовавший в течение 2018 года, задолженность за оказанные услуги на 31.12.2018 составляет 1 173,7 тыс. руб., включая НДС.
- В 2018 году Общество предоставляло ООО «КУДРОВО-ГРАД» в аренду офисное помещение, арендная плата за 2018 год составила 561,2 тыс. руб., включая НДС.
- В 2018 году Общество продало ООО «КУДРОВО-ГРАД» построенные кабельные линии на общую сумму 7 197,6 тыс. руб., включая НДС.
- В 2018 году Общество инвестировало ООО «КУДРОВО-ГРАД» по Дог. №10/01-07/К от 10.01.07 г. инвестиционной деятельности по строительству (созданию) объектов недвижимости, объектов инженерной инфраструктуры, объектов социального назначения и дорог 57 197,6 тыс. руб.

Б. В отчетном периоде вознаграждение основному управленческому персоналу составило 58 852,5 тыс. руб.

В. Задолженность по выплате дивидендов единственному участнику Окуню М.Л. на 31.12.18 г. составила 423 701,1 тыс. руб.

Обществом использовались рыночные цены во всех операциях со связанными сторонами.

Все расчеты производятся в денежной форме.

14. Финансовый результат и налог на прибыль

№	Показатель	Сумма, тыс. руб.	Ставка	гр.3 х гр.4, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Бухгалтерская прибыль	2 449 584	20%	489 917
2	Отложенные налоговые активы	260	20%	52
3	Постоянные налоговые активы/обязательства	9 910	20%	1 982
4	Налоговая прибыль	2 459 755	20%	491 951

15. Общее годовое собрание учредителей

На момент подготовки отчетности не проводилось.

16. События после отчетной даты

Не существует событий, произошедших после отчетной даты, которые требуют корректировки или раскрытия в примечаниях к финансовой (бухгалтерской) отчетности.

На отчетную дату существует судебное разбирательство с ООО «Адажио» на сумму 12 695 тыс. руб., вероятность исхода которого не может быть определена.

17. Прекращаемая деятельность

Общество не имеет планов прекращения деятельности, а также других планов или намерений, которые могут привести к возникновению избыточного количества или устареванию материально-производственных запасов, отражение в учете стоимости материально-производственных запасов соответствует существующим требованиям.

18. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Обществу не известно о каких-либо событиях или условиях, существующих либо выходящих за рамки периода в 12 месяцев со дня отчетной даты, которые могут обуславливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

22.03.2019

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Окунь М.Л.

Панкратьева М.Н.