



Аудиторское заключение
о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Спортпроект»
за 2018 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «Спецспортпроект»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Спецспортпроект» (ОГРН 1157746849413, Российская Федерация, 124365 г. Москва, ул. Лесная, дом 1/2, этаж 3, пом. II, ком. 29), 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 и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за 2018 год. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору - Пояснение 4.10 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» аудлируемое лицо может использовать денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, только в определенных целях, установленных данным Федеральным законом.

Для покрытия риска нецелевого использования денежных средств наши аудиторские процедуры включали: тестирование средств контроля процессов получения и отражения в бухгалтерском учете денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, тестирование средств контроля процессов использования денежных средств, полученных от участников долевого строительства, выборочную проверку первичных учетных документов, анализ обоснованности суждений руководства аудлируемого лица в том, что у аудлируемого лица отсутствует нецелевое использование денежных средств, полученных от участников долевого строительства. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудлируемым лицом, о соответствии использования денежных средств, полученных от участников долевого строительства, Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на то, что стоимость чистых активов аудлируемого лица по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов, приведенная в разделе 3 «Чистые активы» отчета об изменениях капитала, имеет величину ниже уставного капитала. В соответствии с положениями статьи 30 Федерального закона от 08.02.1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (с учетом последующих изменений и дополнений) в этом случае аудлируемое лицо обязано объявить об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов, или о ликвидации.

Ответственность руководства аудлируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудлируемого 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 аудлируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их

наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Мы также предоставляем руководству и участникам аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения руководства и участников аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Гаврилов К. Н.

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Аудит»,
ОГРН 1137746331744,
Российская Федерация, 119454, г. Москва, ул. Лобачевского, дом 92, корп. 4, оф. 46,
член Саморегулируемой организации Аудиторов
Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 11606056918.

«29» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Спецспортпроект"	по ОКПО	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	49276771		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД	9715216621		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)			384		
124365, Москва г, Лесная ул, дом № 1/2, оф. 29					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	143	50	26
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	523 923	66 892	3 180
	в том числе:				
	Основные средства	1151	10 430	1 368	-
	Незавершенное строительство	1152	513 493	65 524	3 180
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.2	Финансовые вложения	1170	1 007 328	954 975	441 471
	Отложенные налоговые активы	1180	448	570	570
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 531 842	1 022 487	445 247
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	603	6 446	4 192
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	40 529	4 872	628
4.3	Дебиторская задолженность	1230	747 079	2 401	622
	в том числе:				
4.10	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1231	663 089	-	-
	Задолженность по договорам инвестирования	1232	60 750	-	-
4.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	88 865	13 466	-
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	59 617	94	62
	Прочие оборотные активы	1260	6	23	7
	Итого по разделу II	1200	936 699	27 302	5 510
	БАЛАНС	1600	2 468 541	1 049 790	450 756

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 100	10 100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 232)	(2 024)	(2 285)
	Итого по разделу III	1300	8 868	8 076	(2 185)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.6	Заемные средства	1410	1 125 783	9 124	8 800
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 125 783	9 124	8 800
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.6	Заемные средства	1510	533 896	1 023 833	444 141
	Кредиторская задолженность	1520	8 395	8 757	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	791 599	-	-
4.10	в том числе: Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1551	670 099	-	-
	Обязательства по договорам инвестирования	1552	121 500	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 333 890	1 032 589	444 141
	БАЛАНС	1700	2 468 541	1 049 790	450 756

Руководитель

(подпись)

Румянцев Сергей
Александрович

(расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2018
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Спецспортпроект"</u>		49276771		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9715216621		
Вид экономической деятельности	<u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>/</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(1 350)	-
4.8	Управленческие расходы	2220	(15 756)	(5 948)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(17 106)	(5 948)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	147 068	123 275
	Проценты к уплате	2330	(128 610)	(116 976)
	Прочие доходы	2340	4 434	1 347
	Прочие расходы	2350	(4 790)	(1 367)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	996	331
4.7	Текущий налог на прибыль	2410	(81)	(70)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(4)	(4)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(122)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	793	261

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	793	261
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Румянцев Сергей
Александрович

(расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2018
49276771		
9715216621		
41.20		
12300	16	
384		

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Спецспортпроект"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	100	-	-	-	(2 285)	(2 185)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	10 000	-	-	-	261	10 261
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	261	261
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	10 000	-	-	X	X	10 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	10 100	-	-	-	(2 024)	8 076
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	792	792
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	792	792
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	10 100	-	-	-	(1 232)	8 868

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	(2 185)	261	10 000	8 076
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(2 185)	261	10 000	8 076
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	(2 285)	261	-	(2 024)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(2 285)	261	-	(2 024)
До корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	8 868	8 076	(2 185)



Руководитель (подпись)

Румянцев Сергей
Александрович
(расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710004		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Спецспортпроект"	по ОКПО	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	49276771		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД	9715216621		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	67 794	415
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	34	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	7 010	-
поступления по договорам инвестирования	4115	60 750	-
прочие поступления	4119	-	415
Платежи - всего	4120	(492 376)	(174 105)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(408 389)	(132 318)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 764)	(2 239)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 510)	(30 457)
налога на прибыль организаций	4124	(99)	(42)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(73 614)	(9 049)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(424 582)	(173 690)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	14 881	26 650
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	500
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	14 881	26 150
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(9 983)	(352 545)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(9 983)	(500)
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	-	(352 045)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	4 898	(325 895)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	485 348	523 898
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	485 348	513 898
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10 000
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	(6 142)	(24 281)
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	(6 142)	(24 281)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	479 206	499 617
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	59 522	32
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	94	62
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	59 617	94
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Румянцев Сергей
Александрович

(расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Спецспортпроект» за 2018 год

1. Общие положения

Полное фирменное наименование юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью «Спецспортпроект»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица

ООО «Спецспортпроект»

Адрес (место нахождения) юридического лица

Место нахождения (юридический адрес): 124365 г. Москва, ул. Лесная, дом 1/2, этаж 3, пом. II, ком. 29.

Почтовый адрес: 124365 г. Москва, ул. Лесная, дом 1/2, этаж 3, пом. II, ком. 29.

Сведения об образовании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью «Спецспортпроект» (далее – Общество) зарегистрировано 16.09.2015г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №46 по г. Москве, регистрационное свидетельство серия 77 № 017272587. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» Общество было внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным № 1157746849413 от 16.09.2015 г.

Организационно-правовая форма/форма собственности

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО «Спецспортпроект»: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность.

Субъект малого предпринимательства

Общество является субъектом малого предпринимательства и осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Основной вид экономической деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2018 и 2017 гг. являлось строительство жилых и нежилых зданий.

Общество ведет строительство подрядным способом с привлечением средств дольщиков в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также с привлечением инвестиций в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ.

Общество осуществляет деятельность по реконструкции и новому строительству комплекса зданий и сооружений «Московской гребной базы «Динамо», предусматривающее новое строительство физкультурно-оздоровительного комплекса и зданий коммерческого назначения, открытого плоскостного спортивного сооружения и водных объектов на земельном участке по

адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл.1, стр.3, на основании Инвестиционного договора № ИД-15/31 от 31.12.2015г., договора аренды земельного участка для целей капитального строительства от 22.12.2016г. № И-08-001223, разрешения на строительство от 07.03.2018г. № 77-212000-016577-2018.

В 2018 году было начато строительство 1-й очереди проекта.

Филиалы, представительства и иные подразделения

В 2018 и 2017 гг. Общество филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы), не имело.

Штатная численность сотрудников

Штатная численность сотрудников на 31.12.2018 г. составила 15 человек, на 31.12.2017 г. – 10 человек.

Единоличный исполнительный орган Общества

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, действующим на основании Устава Общества. В 2018 и 2017 гг. Генеральным директором Общества являлся Румянцев Сергей Александрович.

Участники Общества

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов Единственным участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Динамо» - доля участия – 100%.

Официальные курсы иностранных валют

Официальные курсы иностранных валют, установленные Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ») на 31 декабря:

Руб.	2018	2017
USD 1	69,4706	57,6002
EUR 1	79,4605	68,8668

2. Основные положения учетной политики

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

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

Ведение бухгалтерского учета в организации возложено на Главного бухгалтера.

Форма ведения бухгалтерского учета – автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3. Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учетных документов. Бухгалтерский учет ведется в регистрах, предусмотренных программой 1С: Предприятие 8.3.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

2.1. Основные средства и незавершенное строительство

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01. № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н.

Учет незавершенного строительства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 № 160), в части, не противоречащей более поздним нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету.

Определение лимита стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе материально-производственных запасов, составляет 40 тыс. рублей.

Определение инвентарного объекта

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;
- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Оценка ОС при принятии к бухгалтерскому учету

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Переоценка ОС

Переоценка однородных объектов ОС не осуществляется.

Способ начисления амортизации

Способ начисления амортизации объектов ОС (по группам однородных объектов):

- линейный способ.

Сроки полезного использования

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 гг. ОС Общества представлены незавершенным строительством – Пояснение 3.2.

Амортизация по данным объектам незавершенного строительства не начисляется.

Способ учета затрат на ремонт ОС

Затраты на ремонт ОС включаются на затраты текущего отчетного периода по мере их возникновения.

Незавершенное строительство

Затраты по возведению строительных объектов учитываются в составе незавершенного строительства на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельных субсчетах по каждому объекту и в целом по «проекту», где накапливаются затраты застройщика и затраты, которые нельзя достоверно определить конкретно по объектам.

2.2. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Определение единицы бухгалтерского учета финансовых вложений

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений, является однородная совокупность финансовых вложений.

Последующая оценка финансовых вложений

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном порядке;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Способ оценки стоимости при выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Оценка при выбытии стоимости финансовых вложений по которым определяется текущая рыночная стоимость

При выбытии актива, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Способ оценки финансовых вложений на конец отчетного периода

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится в зависимости принятого способа оценки финансовых вложений при их выбытии, т.е.:

- по текущей рыночной стоимости;
- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

2.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты включают денежные средства, а также высоколиквидные финансовые вложения (например, депозиты в кредитных организациях на условиях Overnight), которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество классифицирует выплаченные проценты по полученным кредитам и займам как денежные потоки от текущих операций.

2.4. Займы и кредиты

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Расходы по займам

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

2.5. Расходы будущих периодов

Способ списания расходов будущих периодов (по видам расходов)

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Затраты, не соответствующие условиям признания определенного актива, признаются расходами будущих периодов и списываются путем их обоснованного распределения в течение периода, к которому они относятся.

2.6. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Способ оценки оценочного обязательства:

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

Способ учета оценочных обязательств

При признании оценочного обязательства его величина относится на расходы по обычным видам деятельности.

2.7. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО: отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.8. Коммерческие и управленческие расходы

Способ признания коммерческих и управленческих расходов

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.9. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

2.10. Информация по сегментам

Информация по сегментам раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 08.11.10. № 143н.

Порядок формирования информации по сегментам организациями, не являющимися эмитентами публично размещаемых ценных бумаг

Информация по сегментам не раскрывается.

2.11. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

3. Изменения учетной политики в 2019 году

Изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и (или) движение денежных средств, отсутствуют.

4. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2018 год

4.1. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 гг. по строке 1152 бухгалтерского баланса отражены затраты, понесенные застройщиком на строительство объекта «Московская гребная база «Динамо» (проектно-изыскательские работы, затраты на подключение к сетям, аренда земли, СМР и т.п.) в сумме 513 493 тыс. рублей и 65 524 тыс. рублей, соответственно.

По строке 1151 бухгалтерского баланса на 31.12.2018г. отражены незавершенные вложения на приобретение офиса продаж (некапитальное строение) в размере 9 407 тыс. руб. и остаточная стоимость лизингового имущества в размере 1 023 тыс. руб. (1 368 тыс. руб. на 31.12.2017г.).

Наличие и движение основных средств и амортизации за отчетный и предыдущий период представлено следующим образом:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства - всего	2018 г.	66 932	(39)	457 376			(346)	524 308	(385)
	2017 г.	3 180		63 752			(39)	66 932	(39)
в том числе: Основные средства организации	2018 г.	1 408	(39)	9 407			(346)	10 815	(385)
	2017 г.	0		1 408			(39)	1 408	(39)
Строительство объекта «Московская гребная база «Динамо»	2018 г.	65 524		447 969				513 493	
	2017 г.	3 180		62 344				65 524	

В 2018 и 2017 гг. проценты по заемным средствам, направленным на финансирование строительства, были капитализированы в сумме 23 415 тыс. руб. и в сумме 3 696 тыс. руб., соответственно, - см. Пояснение 4.6.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Общества по договорам ДДУ объект «Московская гребная база «Динамо» находится в залоге у участников долевого строительства и в качестве обеспечения по полученным банковским кредитам - см. Пояснения 4.6, 4.10.

Арендованные основные средства

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 гг. арендованные основные средства представлены следующим образом:

Наименование	Стоимость, тыс. руб.	Срок аренды
Земельный участок 24002 кв. м. (г. Москва, ул. Таманская, вл.1, стр.3, кад. № 77:08:0013003:145)	398 781	До 21.12.2022г.
Автомобиль Lexus LX 570	8 910	До 12.10.2019г.
Итого	407 691	

4.2. Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря финансовые вложения представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2018	2017
Выданные займы - долгосрочные	1 007 328	954 975
Выданные займы - краткосрочные	88 865	13 466
	1 096 193	968 441

Балансовая стоимость выданных займов включает начисленные, но неуплаченные проценты.

По состоянию на 31 декабря 2018 года выданные займы представлены займами физическим лицам со сроком погашения не ранее 2022 года с процентной ставкой 15,3-18% годовых и юридическим лицам со сроком погашения в 2019-2023 гг. с процентной ставкой 15,1-15,2% годовых.

Проценты по договорам займа выплачиваются в конце срока действия договора. Начисленные и непогашенные проценты по договорам займа по состоянию на 31.12.2018 составляют 272 849 тыс. рублей (31.12.2017: 126 016 тыс. рублей).

Все займы являются необеспеченными.

4.3. Дебиторская задолженность

За отчетный и предыдущий периоды дебиторская задолженность представлена следующим образом:

Тыс. руб.	2018	2017
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	663 089	-
Задолженность по договорам инвестирования	60 750	-
Авансы поставщикам и подрядчикам	8 045	1 041
Задолженность покупателей и заказчиков	960	1 000
Расчеты с бюджетом по налогам и страховым взносам	112	9
Прочее	14 123	351
	747 079	2 401

4.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31 декабря денежные средства и денежные эквиваленты представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2018	2017
Денежные средства на счетах в банках (в российских рублях)	59 590	7
Денежные средства в кассе	27	87
	59 617	94

4.5. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов размер объявленного и оплаченного уставного капитала Общества составлял 10 100 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года доля Единственного участника Общества (Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Динамо» – см. Пояснение 1) находится в залоге у АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) в качестве обеспечения по полученным кредитам - см. Пояснение 4.6.

В течение 2018 и 2017 годов Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды.

4.6. Полученные кредиты и займы

Ниже представлена информация по полученным кредитам и займам, включая начисленные проценты:

Тыс. руб.	2018	2017
Краткосрочные обязательства		
Необеспеченные займы от связанных сторон	743	1 282
Необеспеченные займы от прочих лиц	-	496 219
Обеспеченные банковские кредиты	438 500	438 500
Начисленные проценты	94 653	87 832
	533 896	1 023 833
Долгосрочные обязательства		
Необеспеченные займы от связанных сторон	2 576	-
Необеспеченные займы от прочих лиц	498 998	8 900
Обеспеченные банковские кредиты	483 290	-
Начисленные проценты	140 919	224
	1 125 783	9 124
	1 659 679	1 032 957

В 2017 году срок возврата по обеспеченному залогом банковскому кредиту был продлен сроком на один год.

Условия предоставления полученных кредитов и займов

Все кредиты и займы получены в российских рублях.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов займы, полученные от связанных сторон, являются беспроцентными и необеспеченными. Резерв по указанным займам не создается. Штрафные санкции по данным займам не начисляются. Согласно условиям договоров займа возможно их досрочное погашение. При этом руководство Общества допускает возможность досрочного погашения. Ввиду отсутствия точных сроков погашения, а также учитывая небольшой период погашения, справедливая стоимость указанных полученных займов при первоначальном признании в бухгалтерской отчетности была принята равной ее первоначальной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов займы, полученные от прочих лиц, являются необеспеченными, и были получены со ставкой 15,2% годовых.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов обеспеченные банковские кредиты были получены со ставками от 12,5 до 15% годовых.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов сумма капитализированных процентов по заемным средствам, направленным на финансирование строительства, составляет 27 111 тыс. руб. и 3 696 тыс. руб., соответственно.

В 2018 и 2017 годах проценты по банковскому кредиту были частично погашены в сумме 4 510 тыс. руб. и 30 457 тыс. руб., соответственно.

Обеспечение по полученным банковским кредитам

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов банковские кредиты обеспечены:

- 1) Договором залога прав на получение результата капитальных вложений (прав инвестирования) № ССП-ЕМС-08/2017 от 25.08.2017г., заключенному между ООО «Спецспортпроект» и ООО «ЕвроМетСтрой»;
- 2) Договором залога права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл.1, стр.1, кадастровый номер 77:08:0013003:145, площадью 24 002 кв.м.;
- 3) Договором залога 100% долей в уставном капитале ООО «Спецспортпроект».

4.7. Налог на прибыль

Ниже представлены основные компоненты расхода по налогу на прибыль за годы, закончившиеся 31 декабря 2018 и 2017 гг.:

	2018 г.	2017 г.
Текущий налог на прибыль:		
Расход по текущему налогу на прибыль	(81)	(70)
Отложенный налог:		
Связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	(122)	-
Прочее	-	-
Итого налог на прибыль	(203)	(70)

Ниже представлена сверка между расходом по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью (убытком), умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации, за 2018 и 2017 годы:

Тыс. руб.	2018 г.	2017 г.
Бухгалтерская прибыль (убыток) до налога на прибыль	995	331
По ставке налога на прибыль, установленной законодательством Российской Федерации в размере 20%	(199)	(66)
Необлагаемые доходы	-	-
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	(4)	(4)
Расход/(доход) по налогу на прибыль за год по эффективной ставке налога на прибыль в размере 20% (2017 год: 21%)	(203)	(70)

4.8. Управленческие расходы

За отчетный и предыдущий периоды управленческие расходы представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2018	2017
Заработная плата	7 038	807
Страховые взносы, начисляемые с фонда оплаты труда	1 366	249
Аренда	3 844	3 530
Профессиональные услуги	1 605	365
Амортизация основных средств	347	39
Страхование	797	624
Услуги связи	28	1
Прочие расходы	731	333
	15 756	5 948

4.9. Отчет о движении денежных средств

За 2018 год прочие платежи, отраженные в Отчете о движении денежных средств по строке 4129 в сумме 73 614 тыс. рублей (за 2017 год: в сумме 9 049 тыс. рублей), в основном, представлены движением денежных средств по уплате налога на добавленную стоимость и оплатой услуг банка.

4.10. Информация по договорам долевого строительства

Тыс. руб.	2018	2017
Обязательства участников договора по внесению денежных средств, в т.ч. (Пояснение 4.3.)	663 089	-
- не внесенные в срок платежа	-	-
Обязательства перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию	670 099	-
Задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства (Пояснение 4.6.)	562 811	60 596
Активы, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договорам ДДУ (Пояснение 4.1.)	513 493	65 524

Обеспечение исполнения обязательств по договорам ДДУ

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Общества (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащие Обществу права аренды на земельный участок и строящийся на земельном участке объект.

Гарантийные обязательства

Обязательства Общества перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, покрываются гарантией качества, предусмотренной договором в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с условиями договора участник долевого строительства вправе предъявить Обществу претензии по качеству объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока:

- Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.
- Указанные гарантийные сроки исчисляются с даты подписания передаточного акта.

Целевое использование денежных средств

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ Общество использует денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, только в определенных целях, установленных данным Федеральным законом. По мнению руководства Общества, у

Общества отсутствует нецелевое использование денежных средств, полученных от участников долевого строительства.

5. Информация о связанных сторонах

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В 2018 и 2017 годах связанными сторонами для Общества являлись:

№ п/п	Наименование/ ФИО	Характер связи
1.	Румянцев Сергей Александрович	Единоличный исполнительный орган ООО «Спецспортпроект»
2.	ООО «Управляющая компания «Динамо»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов от уставного капитала ООО «Спецспортпроект»
3.	ООО «Д-Инвест»	Один и тот же Единоличный исполнительный орган

В 2017 году Генеральным директором были предоставлены Обществу краткосрочные займы для покрытия операционных расходов в сумме 4 768 тыс. руб., ранее выданные займы в сумме 20 270 тыс. руб. были погашены.

В 2018 году сумма полученных от Генерального директора займов составила 3 282 тыс. руб., сумма погашенных – 1 244 тыс. руб.

В 2017 году Общество предоставило краткосрочные необеспеченные займы ООО «Д-Инвест» на общую сумму 10 900 тыс. рублей под 15,2% годовых.

Другие операции со связанными сторонами Обществом в 2018 и в 2017 гг. не проводились, за исключением выплаты заработной платы Генеральному директору в размере 421 тыс. руб. за 2018 год, 339 тыс. руб. за 2017 год.

6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности. В соответствии со своей политикой Общество не осуществляет операции с производными инструментами. Генеральный директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которых приводится ниже.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночный риск включает в себя три типа риска: процентный риск, валютный риск и прочие ценовые риски. Финансовые инструменты, подверженные рыночному риску, включают в себя выданные займы, а также полученные кредиты и займы.

Процентный риск

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок.

Общество использует заемное финансирование (Пояснение 4.6.), а также размещает финансовые вложения в виде выданных займов (Пояснение 4.2.). Общество руководствуется принципом разумной достаточности данного финансирования и использует ставки процента, которые являются наиболее привлекательными на рынке в момент привлечения заемных средств. Общество привлекает заемные средства, в основном, по фиксированным процентным ставкам. Степень риска изменения процентных ставок, которому подвергается Общество, является несущественной.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Финансовое положение и денежные потоки Общества в незначительной степени подвергаются риску изменения обменных курсов валют. Операционная деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации, и цены в договорах с покупателями и поставщиками установлены в российских рублях.

Прочие ценовые риски

Общество не подвержено риску колебания цен на фондовом рынке, поскольку не имеет краткосрочных и долгосрочных активов, предназначенных для продажи или удерживаемых до погашения, которые бы находились в обращении на открытом рынке.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по клиентскому договору. Общество подвержено кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью, в отношении выданных займов (Пояснение 4.2.), дебиторской задолженности (Пояснение 4.3.), а также в отношении денежных средств на счетах в кредитных учреждениях (Пояснение 4.4.).

Займы выданы преимущественно физическим лицам с хорошей кредитной историей. Общество оценивает кредитный риск в отношении финансовых вложений как низкий.

Дебиторская задолженность общества состоит преимущественно из задолженности подрядчиков по выданным авансам. Общество оценивает кредитный риск в отношении дебиторской задолженности как низкий.

В соответствии с условиями кредитных договоров основная часть денежных средств размещена на расчетных счетах, открытых в банке-кредиторе: АКБ "Абсолют Банк" (ПАО). Общество оценивает кредитный риск в отношении денежных средств и денежных эквивалентов как низкий.

Риск ликвидности

Общество осуществляет контроль над риском дефицита денежных средств, используя инструмент планирования текущей ликвидности.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования собственных средств и привлеченных кредитов и займов. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. Общество имеет доступ к источникам

финансирования в достаточном объеме, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, по договоренности с текущими кредиторами могут быть перенесены на более поздние даты.

7. Условные факты хозяйственной жизни

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований. Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику в 2018 и 2017 гг. Действие указанных факторов способствовало экономическому спаду в стране, характеризующемуся падением показателя валового внутреннего продукта. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. Рейтинг Российской Федерации был понижен до уровня «ниже инвестиционного». Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Судебные разбирательства

К Обществу периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски о взыскании.

Исходя из того, что Общество в 2018 и 2017 годах своевременно исполняло свои обязательства, риск получения исковых требований является низким.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между связанными сторонами Общества, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества в целом.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Общество время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налоговых обязательств. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации с достаточной степенью вероятности могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества в целом.

Соблюдение условий кредитных договоров

Общество должно выполнять определенные условия, преимущественно связанные с полученными кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Общества, включая увеличение расходов по заемным средствам и увеличения риска ликвидности.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 гг. Обществом были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами и договорами займов.

Обеспечения выданные

На 31.12.2018г. и 31.12.2017г. Общество является поручителем по кредитному договору за ООО «ФИНТЕХСТРОЙ» перед ПАО «Балтийский Инвестиционный Банк» на сумму 130 500 тыс. руб.

8. События после отчетной даты

28.01.2019г. было заключено дополнительное соглашение к кредитному договору № Мск-145/ВКЛ-2016 от 29.11.2016г. с АКБ "Абсолют Банк" (ПАО), по которому срок окончательного погашения кредита в размере 438 500 тыс. руб. (без учета начисленных процентов) был увеличен до 20.03.2022г.

Других каких-либо существенных событий и фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества, за период после отчетной даты и до даты подписания бухгалтерской отчетности Общества не произошло.

Генеральный директор

22 марта 2019 г.



ООО «ФИНТЕХСТРОЙ»
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ФИНТЕХСТРОЙ»
МОСКВА * 517000000000

/Румянцев Сергей Александрович/