



исх. № 177 от 24.10. 2017г.
вход. № _____ от _____ 2017г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам
общества с ограниченной ответственностью
«Рябиновая дом 1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1» (ОГРН 1148601000877, дом 29, улица Студенческая, г. Ханты-Мансийск, Ханты-мансийский автономный округ-Югра, 628011), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2016 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 «Рябиновая дом 1» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 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.

Прочие сведения

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1» не были проаудированы. Однако, мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на финансовую отчетность за текущий период.

Ответственность руководства за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но

не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

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

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

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

В.В. Игнатенко



Аудиторская организация:

Закрытое акционерное общество «ИНВЕСТАУДИТ»,
ОГРН 1025500742607

Россия, 644043, г. Омск, ул. Щербанёва, д. 25

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606059675

«24» октября 2017 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая дом 1"	по ОКПО	32725450		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601052079		
Вид экономической деятельности	Сдача в наем собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.20.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск, Студенческая, дом № 29				

Коды		
0710001		
31	12	2016
32725450		
8601052079		
70.20.1		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 746	2 257	808
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	302 778	254 498	-
	в том числе:				
	Квартиры в наемном доме, предоставляемые во временное пользование	1161	302 778	254 498	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	789	3 075	210
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	305 313	259 830	1 018
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	27 351	15 341	208 986
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность гашение по которой ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1231	25 995	15 263	-
	Дебиторская задолженность гашение по которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	1232	1 356	128	208 986
	задолженность по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома в г.Ханты-Мансийск	12321	-	-	208 986
	задолженность покупателей	12322	85	64	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	110	1 415	-
	в том числе:				
	денежные эквиваленты в виде отзывных депозитов	1251	-	-	1 378
	денежные средства на расчетном счете	1252	2	-	37
	переводы в пути	1253	108	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	94	-	1



Итого по разделу II	1200	27 555	15 567	210 402
БАЛАНС	1600	332 868	275 397	211 420



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	156 350	156 350	156 350
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	51 292	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 435	(7 418)	(192)
	Итого по разделу III	1300	209 077	148 932	156 158
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	116 690	119 550	43 758
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 193	1 236	162
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	117 883	120 786	43 920
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 860	2 608	848
	Кредиторская задолженность	1520	3 048	3 071	10 494
	в том числе:				
	задолженность по договору цессии	1521	-	-	10 489
	авансы, полученные от покупателей	1522	2 957	2 996	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 908	5 679	11 342
	БАЛАНС	1700	332 868	275 397	211 420

Руководитель



(подпись)

Ткаченко Александр
Викторович

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)



3 февраля 2017 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая дом 1"		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Вид экономической деятельности Сдача в наем собственного жилого недвижимого имущества		по ОКПО	31	12	2016
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	32725450		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	8601052079		
		по ОКОПФ / ОКФС	70.20.1		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	26 424	14 733
	Себестоимость продаж	2120	(4 491)	(16 241)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	21 933	(1 508)
	Коммерческие расходы	2210	(10)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	21 923	(1 508)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	1 262
	Проценты к уплате	2330	(11 129)	(7 560)
	Прочие доходы	2340	448	196
	Прочие расходы	2350	(147)	(1 406)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	11 095	(9 016)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(23)	(13)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	43	(1 075)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(2 286)	2 865
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 852	(7 226)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	51 292	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	60 144	(7 226)
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Ткаченко Александр
Викторович**

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)



3 февраля 2017 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2016
32725450		
8601052079		
70.20.1		
12300	16	
384		

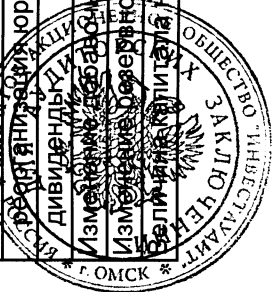
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая Дом 1" форма по ОКУД
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год)
 Вид экономической деятельности _____ по ОКПО
 Организация-правовая форма / форма собственности _____ ИНН
 Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность _____ по ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей _____ по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	156 350	-	-	-	(192)	156 158
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	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	-	-	-	-	(7 226)	(7 226)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(7 226)	(7 226)
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 2015 г.	3200	156 350	-	-	-	(7 418)	148 932
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	51 292	-	8 853	60 145
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	8 853	8 853
переоценка имущества	3312	X	X	51 292	X	-	51 292
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 2016 г.	3300	156 350	-	51 292	-	1 435	209 077



10

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	156 158	(7 226)	-	148 932
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	156 158	(7 226)	-	148 932
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(192)	(7 226)	-	(7 418)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(192)	(7 226)	-	(7 418)
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

11



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	209 077	148 931	156 159

12



**Ткаченко Александр
Викторович**

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая дом 1" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Сдача в наем собственного жилого недвижимого имущества по ОКВЭД
Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2016
32725450		
8601052079		
70.20.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	26 613	17 860
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	26 613	17 860
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(24 029)	(38 408)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(746)	(14 091)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(50)
процентов по долговым обязательствам	4123	(11 129)	(7 560)
налога на прибыль организаций	4124	(1 239)	-
прочие налоги и сборы	4125	(44)	(65)
прочие платежи	4129	(10 871)	(16 642)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 584	(20 548)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	1 266
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	1 266
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(59 551)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(57 044)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(58 285)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	79 534
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	79 534
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 608)	(1 982)
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	(2 608)	(1 982)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 608)	77 552
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(24)	(1 281)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	134	1 415
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	110	134
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Ткаченко Александр
Викторович

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)



3 февраля 2017 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
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 2016 г.	2 597	(341)	-	-	-	(511)	-	-	2 597	(852)		
	5210	за 2015 г.	-	-	2 597	-	-	(341)	-	-	2 597	(341)		
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2016 г.	2 597	(341)	-	-	-	(511)	-	-	2 597	(852)		
	5211	за 2015 г.	-	-	2 597	-	-	(341)	-	-	2 597	(341)		
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2016 г.	256 255	(1 757)	-	-	(2 761)	52 265	(973)	308 519	(5 490)			
	5230	за 2015 г.	-	-	256 255	-	-	(1 757)	-	-	256 255	(1 757)		
в том числе: Здания	5221	за 2016 г.	256 255	(1 757)	-	-	(2 761)	-	-	308 519	(5 490)			
	5231	за 2015 г.	-	-	256 255	-	-	(1 757)	-	-	256 255	(1 757)		



2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2016 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5250	за 2015 г.	808	261 359	(3 316)	(258 852)	
Дом в ХМ Рябиновая 1	5241	за 2016 г.	-	-	-	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.53	5251	за 2015 г.	808	2 507	3 316	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.54	5242	за 2016 г.	-	-	-	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.54	5252	за 2015 г.	-	3 342	-	3 342	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.55	5243	за 2016 г.	-	-	-	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.55	5253	за 2015 г.	-	2 043	-	2 043	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.56	5244	за 2016 г.	-	-	-	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.56	5254	за 2015 г.	-	2 031	-	2 031	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.57	5245	за 2016 г.	-	-	-	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.57	5255	за 2015 г.	-	3 324	-	3 324	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.58	5246	за 2016 г.	-	-	-	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.58	5256	за 2015 г.	-	3 324	-	3 324	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.59	5247	за 2016 г.	-	-	-	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.59	5257	за 2015 г.	-	2 056	-	2 056	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.60	5248	за 2016 г.	-	-	-	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.60	5258	за 2015 г.	-	2 031	-	2 031	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.61	5249	за 2016 г.	-	-	-	-	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.61	5259	за 2015 г.	-	3 336	-	3 336	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.62		за 2016 г.	-	4 927	-	4 927	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.63		за 2015 г.	-	4 963	-	4 963	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.64		за 2016 г.	-	3 355	-	3 355	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.65		за 2015 г.	-	2 037	-	2 037	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.66		за 2016 г.	-	2 049	-	2 049	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.67		за 2015 г.	-	3 336	-	3 336	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.68		за 2016 г.	-	3 361	-	3 361	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.69		за 2015 г.	-	2 043	-	2 043	
г.Ханты-Мансийск ул.Югорская дом 3 кв.70		за 2016 г.	-	2 025	-	2 025	



2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	302 778	254 498	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	302 778	254 498	-
	5287	-	-	-



Ткаченко Александр
Викторович
(расшифровка подписи)

(подпись)

г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО
"Рябиновая дом 1" за 2016 год

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1. Информация об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая дом 1" зарегистрировано 30 апреля 2014 года.

Местонахождение Организации на дату составления бухгалтерской отчетности: 628007 Ханты-Мансийский автономный округ – Югра г. Ханты-Мансийск ул. Студенческая, 29.

Единственным учредителем ООО "Рябиновая дом 1" является АО «Ипотечное агентство Югры».

Численность работающих на отчетную дату составляет 0 человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - 0 человек

Основной целью деятельности ООО "Рябиновая дом 1" является получение прибыли.

В соответствии с уставом основными видами деятельности Общества являются:

- Сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества;
- Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;
- Управление недвижимым имуществом;
- Управление эксплуатацией жилого фонда;
- Управление эксплуатацией нежилого фонда;
- осуществление других видов хозяйственной деятельности, не противоречащих законодательству России.

За отчетный период основным направлением деятельности Общества была сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества, общей площадью 4 188,90 кв.м без учета лоджий и балконов. За 2016 год физическая загруженность жилых помещений наемного дома коммерческого использования составила 97%.

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ООО "Рябиновая дом 1" являются:

- общее собрание участников Общества;
- Генеральный директор.

- **единоличный исполнительный орган** – управляющая организация АО «Ипотечное агентство Югры».

3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала ООО "Рябиновая дом 1" – 156 350 000 рублей. На дату составления отчетности уставный капитал полностью оплачен посредством перечисления денежных средств.

4. Информация об аудиторе

На дату составления отчетности аудитор не выбран.

5. Информация о долях

По состоянию на 31.12.2016 года 100 % доли ООО «Рябиновая дом 1» принадлежат АО «Ипотечное агентство Югры».



ГЛАВА №2

Пояснения по основным положениям учетной политики.

1. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией АО «Ипотечное агентство Югры», в рамках заключенного договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации.

1.1. Основные средства

Срок полезного использования основных средств определяется с учетом классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 года

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Активы, стоимостью не более 40 000 рублей учитываются в составе МПЗ.

Переоценка объектов основных средств производится по группе однородных объектов «Здания». Переоценка производится один раз в год путем пересчета его первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости, если данный объект переоценивался ранее, и суммы амортизации, начисленной за все время использования объекта. Уровень существенности, при котором изменение текущей (восстановительной) стоимости однородной группы объектов основных средств отражается в бухгалтерском учете, равен 3%. Расчет уровня существенности производится путем нахождения разницы между первоначальной стоимостью и текущей (восстановительной) стоимостью объекта, определенной на отчетную дату, а в случае, если данный объект переоценивался ранее, то между предыдущей переоцененной стоимостью и текущей (восстановительной) стоимостью, определенной на отчетную дату, и отношения найденной разницы к первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости соответственно.

Учет доходных вложений в материальные ценности.

Основные средства, приобретенные (поступившие) Обществом, для предоставления за плату во временное пользование отражаются в бухгалтерском учете по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» по первоначальной стоимости исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение, включая расходы по доставке, монтажу и установке.

1.2. Материально-производственные запасы

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

1.3. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с условиями признания активов. Порядок списания (пропорционально количеству месяцев, либо календарных дней) устанавливается приказом генерального директора.

В случае если срок по расходам не определен или имеет неопределенный срок, то срок списания устанавливается приказом генерального директора.

Сумма дебиторской задолженности по договорам страхования на конец отчетного периода отражается в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов или внеоборотных активов в зависимости от периода, за который уплачены страховые взносы.

Расходы на программное обеспечение, лицензии и т.п. относятся к расходам будущих периодов и признаются в составе расходов равномерно, в течение срока действия договора.

В случае если срок по расходам не определен или имеет неопределенный срок, то срок списания устанавливается приказом генерального директора.

В бухгалтерском балансе остаток по счету 97 «Расходы будущих периодов» учитывается в составе прочих оборотных активов или внеоборотных активов в зависимости от срока полезного использования.

1.4. Незавершенное производство

Оценка «незавершенного производства» на конец отчетного периода производится по фактическим статьям затрат.

1.5. Доходы от обычных видов деятельности

К выручке от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- доходы от сдачи в аренду жилых помещений;
- доходы от сдачи в аренду иного имущества;
- доходы от продажи продукции, товаров, работ и услуг, в том числе не имеющие системной основы (разовые сделки).

1.6. Порядок признания управленческих расходов

Управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются ежемесячно на счет 20 «Основное производство» в разрезе номенклатурных статей (аналитике затрат), согласно долей. Доли распределяются пропорционально заработной плате работников, непосредственно отнесенной в дебет счета 20 «Основное производство».

1.7. Порядок признания задолженности по полученным кредитам (займам).

Долгосрочная задолженность по полученным кредитам и займам не переводится в краткосрочную, при этом в составе бухгалтерской отчетности долгосрочная задолженность делится на краткосрочную (задолженность, исполнение обязательств по которой ожидается в течение 12 месяцев начиная с отчетной даты) и долгосрочную (задолженность, исполнение обязательств по которой ожидается более чем через 12 месяцев начиная с отчетной даты).

Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по займам (кредитам) признаются в составе расходов единовременно (на дату возникновения дополнительных расходов).

Объект имущества на приобретение, сооружение и (или) изготовление которого требуется не менее шести месяцев и стоимостью не менее 100 миллионов рублей, является инвестиционным активом.

При приобретении объектов недвижимости под стоимостью объекта имущества для целей признания инвестиционного актива следует понимать затраты, связанные с приобретением всех объектов недвижимости в одном здании по одному договору долевого участия в строительстве (договору уступки прав по договору долевого участия в строительстве), которые в дальнейшем будут предназначены для использования одинаковым способом.

Срок на приобретение, сооружение и (или) изготовление объекта имущества для целей признания инвестиционного актива исчисляется с даты подписания договора (в том числе долевого участия в строительстве), по последнее число месяца, в котором должно быть завершено приобретение, сооружение и (или) изготовление объекта имущества. Датой завершения приобретения, сооружения и (или) изготовления объекта имущества является дата подписания акта приема-передачи объектов имущества (в том числе жилой недвижимости).

1.8. Оценочные обязательства

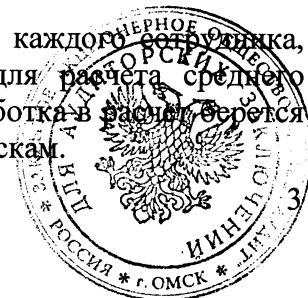
Оценочные обязательства по оплате ежегодных очередных отпусков.

Оценочные обязательства признаются в учете ежемесячно, по мере возникновения у сотрудников права на дни отпуска. Продолжительность ежегодного отпуска рассчитывается исходя из основного и дополнительных отпусков.

Методика расчета оценочного обязательства по отпускам:

1. Исчисляется среднее количество дней заработанного отпуска за месяц на каждого сотрудника отдельно.

2. Исчисляется сумма среднего заработка за месяц отдельно для каждого сотрудника, рассчитанного в соответствии с порядком установленным ТК РФ для расчета среднего заработка для оплаты отпусков. При этом при исчислении среднего заработка в расчет берется 12 последних месяцев включая месяц, в котором создается резерв по отпускам.



3. Производство количества дней заработанного отпуска за месяц по каждому отдельно взятому сотруднику и величины исчисленного среднего заработка по каждому отдельно взятому сотруднику будет являться оценочным обязательством на конец отчетного месяца.

4. Методом сложения сумм созданных оценочных обязательств по отдельно взятым сотрудникам находится общая сумма оценочных обязательств по отпускам в целом по Обществу за отчетный месяц. Полученную величину отражаем в учете по дебету затратных счетов (20, 26) в разрезе аналитики «Заработная плата» в кредит счета 96 «Резервы предстоящих расходов на оплату отпусков».

5. Определяется сумма обязательств по страховым взносам во внебюджетные фонды. Для этого сумму обязательства по отпускным, которая не должна превышать установленного законодательством лимита для исчисления страховых взносов для каждого отдельно взятого сотрудника, необходимо умножить на ставку страховых взносов, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2009 года №212-ФЗ, а также о взносах в ФСС РФ от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Для более достоверного отражения расходов оценочных обязательств необходимо исходить из средней ставки отчислений страховых взносов, которая сложилась по факту за прошлые отчетные периоды как отношение величины фактически начисленных страховых взносов за отчетный год к величине базы для исчисления страховых взносов.

Средняя ставка утверждается приказом генерального директора.

Ставка страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 0,2%.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (сч.96) в корреспонденции со счетами учета расходов (затрат). Использование резерва, в том числе начисление отпускных при предоставлении отпуска сотруднику, компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении, отражается записью по дебету счета 96 в корреспонденции со счетами 70 и 69 в пределах созданного резерва.

Оценочные обязательства по судебным искам.

Ежеквартально, по мере возникновения судебного разбирательства, в учете признаются оценочные обязательства.

Прочие оценочные обязательства создаются по мере их возникновения в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

1.9. Отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные, высоколиквидные вложения легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств, и подвергающиеся незначительному риску изменений в стоимости. К высоколиквидным вложениям относятся средства, вложенные во вклады, депозиты, банковские векселя и акции, котирующиеся на фондовом рынке, приобретенные для перепродажи в течение 3 месяцев. Легкообратимые вложениями – это вложения, которые могут быть обращены в денежные средства не позднее 1 месяца, с момента возникновения потребности Общества в денежных средствах.

Налог на прибыль, уплаченный в бюджеты всех уровней относится к текущей деятельности (п.12 ПБУ 23/2011). В случае если Общество, в соответствии главой 25 Налогового Кодекса Российской Федерации, формирует отдельно налоговую базу и можно определить уплаченную сумму налога по деятельности, которая относится к инвестиционной или финансовой деятельности, то налог отражается по той же деятельности. Если Общество не может точно определить налог, который относится к инвестиционной или финансовой деятельности, то вся сумма налога относится к текущей деятельности, в соответствии с п.12 ПБУ 23/2011.

В отчете о движении денежных средств, проценты, полученные по депозитным счетам (в том числе по депозитным счетам, открытым в рамках деятельности «Гарант-Сбыта»), отражаются в составе текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде процентов и возврата основного долга по договорам льготных жилищных займов, ипотечных займов, приобретенных прав требований, займов, выданных юридическим лицам, отражаются в текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по депозитным счетам, не относящиеся к денежным эквивалентам, (в том числе по депозитным счетам, открытым в рамках порядка работы по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья) отражаются свернуто в составе текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

1.10. Резервы по сомнительным долгам

Начисление резерва по сомнительным долгам производится на основе результатов проведения инвентаризации дебиторской задолженности на 31.12 отчетного периода.

Восстановление резерва по сомнительным долгам Общество производит в случае:

- поступления оплаты от должника

Списание дебиторской задолженности производится за счет созданного ранее резерва по сомнительным долгам в следующих случаях:

- истек срок исковой давности;
- обязательство должника прекращено из-за невозможности его исполнения (ст.416 ГК РФ);
- обязательство должника прекращено на основании акта государственного органа (ст.417 ГК РФ);
- обязательство должника прекращено в связи с ликвидацией организации (должника) ст.419 ГК РФ;
- обязательство прекращено в связи со смертью должника и оно не может быть исполнено без его личного участия либо иным образом связано с личностью должника (п.1 ст.418 ГК РФ).

Резерв по сомнительным долгам начисляется индивидуально по каждому «Контрагенту» в разрезе договоров, имеющему остаток дебиторской задолженности на конец отчетного периода. Сумма резерва зависит от следующих факторов:

- срок возникновения задолженности
- погашение задолженности по отдельному договору, произведенное после отчетной даты до даты формирования резерва

Для расчета резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность с учетом сумм налога на добавленную стоимость, возникшая в результате:

- реализации товаров (работ, услуг), учитываемая на счете 62.01 «Расчеты с покупателями и подрядчиками»;
- выданных авансов поставщикам, учитываемая на счете 60.02 «авансы выданные».
- начисленных процентов по выданным займам, не обеспеченных залогом
- прочая дебиторская задолженность по сч.76
- договора новации

В случаях, когда срок погашения обязательств не установлен договором, срок исполнения обязательства считается:

- семь дней (ст.314 ГК РФ)

Общество не производит начисление резерва по сомнительным долгам на суммы дебиторской задолженности:

- обеспеченной залогом, поручительством, банковской гарантией;
- обеспеченной кредиторской задолженностью того же Контрагента;
- по операциям РЕПО с облигациями
- по договорам страхования

1.11. Налог на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется с учетом сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организации» ПБУ-18-02 величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленной прибыли, отраженной в налоговой декларации по налогу на прибыль.



1.12. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Полученные поручительства отражаются в учете в разрезе видов обеспечений – залог, поручительство.

При обеспечении обязательств в виде поручительств отражается вид ответственности – субсидиарная, солидарная. При солидарном виде ответственности поручительство отражается в общем объеме обязательств до момента их погашения по договору займа. Под общим объемом обязательств необходимо понимать обязательства по основной сумме долга и процентам, начисленным по ставке отраженной в договоре займа, на период с даты, следующей за датой выдачи займа по дату погашения займа включительно.

В случае, если по одному договору займа выдается несколько поручительств с солидарной ответственностью, то в учете отражается общая сумма обязательств за поручаемое лицо, с перечислением поручителей. Сумма поручительств, отраженная в регистрах бухгалтерского учета не может превышать общую сумму обязательств по договору займа.

Полученные поручительства списываются в бухгалтерском учете в момент погашения заемщиком всего объема обязательств по договору займа.

В случае погашения обязательств заемщика со стороны поручителя, сумма отраженного поручительства списывается в размере погашенного обязательства.

1.13. Уровень существенности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5%, если иное не установлено настоящей учетной политикой. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в Бухгалтерском балансе — валюта баланса;
- в Отчете о прибылях и убытках — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в Отчете о движении денежных средств — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

Всего на 31.12.2016 года было сформировано резерва сомнительных долгов 116 тыс. рублей. В 2016 году за счет резерва было списано 0 тыс. рублей дебиторской задолженности, восстановлено резерва сомнительных долгов с отнесением на прочие доходы – 3 тыс. рублей, было создано резерва по сомнительной задолженности – 113 тыс. рублей с отнесением на прочие расходы.

3.2. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2016 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке и кассе Общества:

Наименование банка	(в тыс. рублях)	
	На 31.12.2015 года	На 31.12.2016 года
1	2	3
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк – Открытие	32	2
Денежные средства в кассах	-	-
Денежные средства в пути	102	108
Итого денежных средств	134	110
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	134	110

3.3. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2016 года представляет собой вложения собственника в уставный капитал Общества 156 350 тыс. руб., добавочный капитал (прирост стоимости внеоборотных активов по переоценке) 51 292 тыс. рублей, нераспределенную прибыль (убыток) в размере 1 435 тыс. рублей.

3.4. Дивиденды

В 2016 году дивиденды единственному участнику Общества не выплачивались.

3.5. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2016 год имеет следующую структуру:

Категория	Год	(в тыс. рублях)		
		Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего Кредиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2016	-	65	65
	2015	-	69	69
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2016	-	26	26
	2015	-	6	6
Авансы, полученные от покупателей	2016	-	2 957	2 784
	2015	-	2 996	2 929
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	2016	-	3 048	3 048
	2015	-	3 071	3 071

3.6. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2016 года на забалансовых счетах числятся:

- Обеспечение обязательств и платежей выданные (счет 009) на сумму 366 564 тыс. рублей, в том числе в виде залога имущества – 366 564 тыс. рублей;

Движение по счету 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» представлено следующим образом:

Вид обеспечения	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
Залог, обеспечивающий исполнение обязательств	2016	366 564	-	-	366 564
	2015	-	366 564	-	366 564
Всего обеспечения обязательств выданных	2016	366 564	-	-	366 564
	2015	-	366 564	-	366 564



ГЛАВА №4
ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Доходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), в соответствии с ПБУ 9/99 представлена следующим образом:

(в тыс.рублях)		
Наименование показателя	2016	2015
1	2	3
Выручка от сдачи в наем жилых помещений	25 968	14 683
Прочая реализация, не имеющая системной основы	456	50
ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):	26 424	14 733

4.2. Расходы по обычным видам деятельности

Ниже представлена расшифровка расходов по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат:

(в тыс.рублях)		
Элементы затрат	2016 год	2015 год
1	2	3
Материальные затраты	22	13 234
Затраты на оплату труда, в том числе:	-	-
<i>Оценочные обязательства по заработной плате и вознаграждению</i>	-	-
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	-	-
Амортизация	3 523	2 098
Коммунальные расходы, электроэнергия, содержание помещения	380	287
Ремонт жилых помещений	-	-
Страхование имущества	194	106
Управление арендным домом	240	200
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.)	132	316
ИТОГО (стр. 2120 отчета о финансовых результатах):	4 491	16 241

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы включают следующие виды доходов:

(в тыс. рублях)		
Элементы доходов	2016 год	2015 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам	-	1 262
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	325	196
Доходы по судебным искам	97	-
Прочие доходы	28	-
ИТОГО (сумма строк 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	450	1 458

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

Элементы расходов	(в тыс. рублях)	
	2016 год	2015 год
1	2	3
Пени, штрафы, неустойки, в том числе за нарушение условий хозяйственных договоров	-	-
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	-	7
Комиссия банка	17	1 225
Расходы, возникшие в результате судебных решений	4	117
Резервы по сомнительным долгам	113	3
Проценты к уплате	11 129	7 560
Прочие расходы	15	54
ИТОГО (стр.2350 отчета о финансовых результатах):	11 278	8 966

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде бухгалтерская прибыль (убыток) (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 8 853 тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2016 год составил 0 тыс. руб, поскольку в текущем периоде получен убыток. Сумма признанного налогового убытка в 2016 году составила 11 429 тыс.рублей.

В соответствии с Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 года №114н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02» Общество в бухгалтерской отчетности раскрывает информацию по расчетам налога на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском балансе на обособленном субсчете по учету условных расходов (условных доходов) по налогу на прибыль к счету по учету прибылей и убытков.

Условный доход (УР) по налогу на прибыль в 2016 году составил 2 219 тыс. рублей (стр. 2300 ОПУ*20% (ставка налога на прибыль)).

Для выявления разницы между бухгалтерской и налоговой прибылью, в учете определяются временные и постоянные разницы, которые, в свою очередь, приводят к образованию на счетах бухгалтерского учета отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств, постоянных налоговых активов и обязательств.

4.5. Отложенные налоговые активы (ОНА)

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском балансе в качестве внеоборотных активов.

Отложенные налоговые активы сформировались в результате отражения вычитаемых временных разниц по признанию убытков прошлых лет в составе налогового учета.

В результате за 2016 год списано отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 2 286 тыс. рублей, в том числе:

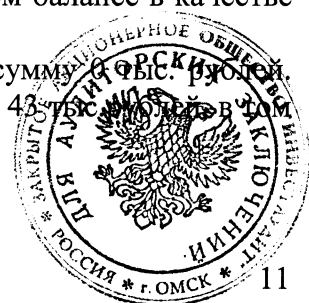
- по убыткам признанным в 2016 году - 2 286 тыс. рублей.

4.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве долгосрочных обязательств.

В 2016 году начислено отложенных налоговых обязательств на сумму 43 тыс. рублей. Сумма погашенных налоговых обязательств за отчетный период составила 43 тыс. рублей, в том числе:

- по амортизации основных средств на сумму 31 тыс. рублей;



- по амортизации доходных вложений в материальные ценности на сумму 12 тыс. рублей.

4.7. Постоянные разницы

Постоянные налоговые разницы отражаются в бухгалтерском учете на счете прибылей и убытков в корреспонденции с кредитом счета учета расчетов по налогам и сборам.

Постоянные разницы в 2016 году возникли по причине непризнания доходов и расходов, отраженных в бухгалтерском учете, при расчете налога на прибыль (в соответствии с НК РФ). При умножении постоянных разниц на ставку налога на прибыль были получены суммы постоянных налоговых обязательств (ПНО) и постоянных налоговых активов (ПНА).

Постоянные налоговые обязательства начислены:

- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 26 тыс. рублей;

Постоянные налоговые активы начислены:

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 2 тыс. рублей;

4.8. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль

Расчет текущего налога (ТН) на прибыль, подлежащего начислению и уплате в бюджет за отчетный (налоговый) период:

$$ТН = УР + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$

$$ТН (0) = 2\ 219 + 26 - 2 - 2\ 286 + 43$$

4.9. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

Наименование показателя	(в тыс. рублях)	
	2016	2015
1	2	3
Текущий налог на прибыль	0	0
ИТОГО (стр.2410 ОФР):	0	0

4.10. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2016 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2016 год представлен в таблице:

(в тыс. рублях)	
Показатели для расчета	Сумма
1	2
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	(7 418)
Выплаченные дивиденды Акционеру	-
Отчисления из прибыли по итогам 2015г. в резервный фонд	-
Чистая прибыль отчетного периода	8 853
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	1 435

4.11. Чистая прибыль в 2016 году

Чистая прибыль (убыток) 2016 года составила 8 852 тыс. рублей, тогда как в 2015 году был сформирован убыток в размере (7 226) тыс. рублей. Увеличение финансового результата связано с вводом в эксплуатацию наемного дома в г.Ханты-Мансийске в 2015 году. Сокращением расходов на мебель и техническое оснащение жилых помещений в 2016 году, поскольку они осуществлены в 2015 году.

ГЛАВА №5
ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2016 года по 31.12.2016 года.

№ п.п.	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Информация об операциях с ней (да, нет), характер сделки
1	2	3	4
1	Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №1.
2	Чепель Евгений Станиславович – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»	Лицо занимает должность единоличного исполнительного органа (генерального директора управляющей организации)	Нет.
3	Акционерное общество "Государственная страховая компания "Югория" (АО "ГСК "Югория")	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №2.
4	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет.
5	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет.
6	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет.



5.2. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 году между АО «Ипотечное агентство Югры» и Обществом:

Таблица 1

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	сумма (тыс. руб)
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе					240	
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	240
Дивиденды, выплаченные за счет прибыли 201_ года:					-	

Обеспечение платежей полученные/выданные

В 2016 году действовал договор поручительства № 0091-ПЮ/14-0047-0001 от 31.07.2014, заключенный между АО «Ипотечное агентство Югры» и ОАО «Ханты-мансийский банк», в соответствии с которым АО «Ипотечное агентство Югры» принимает на себя обязательства нести солидарную ответственность перед Банком за неисполнение и ненадлежащее исполнение Обществом «Рябиновая дом 1» обязательств по договору кредитной линии № 0091-ЛВ/14-0047 от 31.07.2014.

На конец отчетного периода по операциям с АО «Ипотечное агентство Югры» имеется:

- дебиторская задолженность по заемным средствам, выданным АО «Ипотечное агентство Югры» в рамках заключенного договора беспроцентного займа № 2956/42 от 30.07.15 на 31.12.2016 года 25 955 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения. Сумма входящего остатка по заемным средствам на начало отчетного периода составила – 15 263 тыс. рублей, выдано займа в течение отчетного периода – 25 963 тыс. рублей, сумма возврата займа в отчетном периоде составила – 15 271 тыс. рублей;
- остаток не погашенной текущей кредиторской задолженности в виде расходов по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года в размере 10 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Кредиторская задолженность полностью погашена со стороны Общества 10.01.2017 года;

В отношении АО «Ипотечное агентство Югры» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2016 году в отношении АО «Ипотечное агентство Югры» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2016 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.3. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 году между АО «ГСК «Югория» и Обществом:

Таблица 2

вид операций	основание	условия				сумма (тыс. руб)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						-
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						153
Страхование имущества	Договор страхования имущества 06-000655-37/15 от 13.07.15. Срок страхования с 14.07.2015 года по 13.07.2016 года.	98	единовременный платеж	безналичный расчет	-	50
	Генеральное соглашение страхования имущества № 06-000647-37/15 от 27.05.15 Срок страхования с 01.06.2016 года по 31.05.2017 года.	196	единовременный платеж	безналичный расчет		103

На конец отчетного периода по операциям с АО «Государственная страховая компания «Югория» имеется:

- остатки страховых премий, подлежащих равномерному признанию в составе расходов Общества в течение срока действия договоров страхования. Общая сумма остатков страховых премий на отчетную дату составила 93 тыс. рублей.

В отношении АО «Государственная страховая компания «Югория» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2016 году, в отношении АО «Государственная страховая компания «Югория» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2016 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.4. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу.

В связи с тем, что управление производится в рамках договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенного с АО «Ипотечное агентство Югры», наемных работников, в том числе управленческого состава, в Обществе нет.



ГЛАВА № 6 СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенных событий, которые могли бы повлиять на финансовую отчетность, после отчетной даты на момент составления отчетности в Обществе не произошло.

Коммерческий директор – начальник отдела
проектного финансирования
управляющей организации
АО «Ипотечное агентство Югры»



Ткаченко А.В.

21 марта 2017 года

ДОВЕРЕННОСТЬ № 38

город Омск

Тридцать первое июля две тысячи семнадцатого года

Настоящей доверенностью Закрытое Акционерное общество «ИНВЕСТАУДИТ» в лице генерального директора Амелина Олега Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает аудитора, Игнатенко Викторию Викторовну паспорт 5213 №241667 выдан: Отделом УФМС России по Омской области в Калачинском районе 02.09.2013, проживающую по адресу г. Калачинск, ул. Фрунзе 87в, кв.3.

подписывать от имени Доверителя Письменные информации, аудиторские заключения.

Доверенность выдана сроком на год без права передоверия.

Подпись Игнатенко В.В.



удостоверяю.

Генеральный директор ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ»

Амелин Олег Александрович



ИНН 5503029823, КПП 550301001, банковские реквизиты: Омское отделение № 8634 Сбербанка России г. Омск, р/сч 40702810145000094337, к/сч 30101810900000000673, БИК 045209673

