



исх. № 156 от 25.10 2018г.
вход. № _____ от _____ 2018г.

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, Российская Федерация, 628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 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 2017 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 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства 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:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестаудит»,

ОГРН 1185543001269

Россия, 644024, г. Омск, ул. Щербанёва, д. 25

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11806011360

«25» октябре 2018 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая дом 1"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом	по ОКПО	32725450		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	8601052079		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	68.20.1		
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск, Студенческая, дом №	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	1 235	1 746	2 257
2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	299 152	302 778	254 498
2.1	в том числе:				
2.1	Квартиры в наемном доме, предоставляемые во временное пользование	1161	299 152	302 778	254 498
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.5	Отложенные налоговые активы	1180	-	789	3 075
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	300 387	305 313	259 830
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.1	Дебиторская задолженность	1230	27 519	27 351	15 341
3.1	в том числе:				
3.1	Дебиторская задолженность гашение по которой ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1231	27 303	25 995	15 263
3.1	Дебиторская задолженность гашение по которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	1232	216	1 356	128
3.1	задолженность покупателей	12321	64	85	64
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	513	110	134
3.2	в том числе:				
3.2	денежные средства на расчетном счете	1251	286	2	32
3.2	переводы в пути	1252	227	108	102
	Прочие оборотные активы	1260	94	94	92
	Итого по разделу II	1200	28 126	27 554	15 567
	БАЛАНС	1600	328 512	332 868	275 397



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	156 350	156 350	156 350
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
3.3	Переоценка внеоборотных активов	1340	51 292	51 292	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.11	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(700)	1 435	(7 418)
	Итого по разделу III	1300	206 943	209 077	148 932
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	113 556	116 690	119 550
4.6	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 150	1 193	1 236
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	114 706	117 883	120 786
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	3 134	2 860	2 608
3.5	Кредиторская задолженность	1520	3 730	3 048	3 071
3.5	в том числе: задолженность по авансам полученным	1521	3 424	2 957	2 996
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 864	5 908	5 679
	БАЛАНС	1700	328 512	332 868	275 397

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений
Станиславович
(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2018 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая дом 1"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710002		
Вид экономической деятельности <u>Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом</u>			31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>		по ОКПО	32725450		
Единица измерения: в тыс. рублей		ИНН	8601052079		
		по ОКВЭД	68.20.1		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
4.1	Выручка	2110	26 021	26 424
4.2	Себестоимость продаж	2120	(6 790)	(4 491)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	19 231	21 933
	Коммерческие расходы	2210	-	(10)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	19 231	21 923
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
4.3	Проценты к уплате	2330	(10 877)	(11 129)
4.3	Прочие доходы	2340	382	448
4.3	Прочие расходы	2350	(156)	(147)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 580	11 095
4.4	Текущий налог на прибыль	2410	(1 116)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(146)	(23)
4.6	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	43	43
4.5	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(789)	(2 286)
	Прочее	2460	-	-
4.11	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 718	8 852



Handwritten signature or initials in blue ink.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	51 292
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	6 718	60 144
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Чепель Евгений
Станиславович**

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2018 г.



Handwritten mark

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды		
0710003		
31	12	2017
32725450		
8601052079		
68.20.1		
12300	16	
384		

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая дом 1"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической Аренда и управление собственным или арендованным жилым
деятельности недвижимым имуществом
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общество с ограниченной
ответственностью / **Частная собственность**
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 2015 г.	3100	156 350	-	-	-	(7 418)	148 932
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	51 292	8 853	60 145
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	8 853	8 853
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	51 292
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3217	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3220	-	-	-	-	-	-
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 стоимости акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. За 2017 г.	3200	156 350	-	51 292	-	1 435	209 077
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 718	6 718
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 718	6 718
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(8 853)	(8 853)
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	(8 853)	(8 853)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	156 350	-	51 292	-	(700)	206 942



Handwritten signature or mark.

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	148 932	8 853	51 292
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	148 932	8 853	51 292
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(7 418)	8 853	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(7 418)	8 853	-
				1 435
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	206 943	209 076	148 932



**Чепель Евгений
Станиславович**
(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель
(подпись)

28 февраля 2018 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая дом 1"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2017
32725450		
8601052079		
68.20.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	26 773	26 613
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	26 773	26 613
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(14 657)	(24 029)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 399)	(746)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(10 877)	(11 129)
налога на прибыль организаций	4124	-	(1 239)
прочие налоги и сборы	4125	(51)	(44)
прочие платежи	4126	(1 330)	(10 871)
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	12 116	2 584
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
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	(11 713)	(2 608)
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	4322	(8 853)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 860)	(2 608)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(11 713)	(2 608)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	403	(24)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	110	134
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	513	110
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений
Станиславович
(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2018 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 2017г.	2 597	(852)	-	-	(511)	-	-	-	2 597	(1 363)
	5210	за 2016г.	2 597	(341)	-	-	(511)	-	-	-	2 597	(852)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2017г.	2 597	(852)	-	-	(511)	-	-	-	2 597	(1 363)
	5211	за 2016г.	2 597	(341)	-	-	(511)	-	-	-	2 597	(852)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2017г.	308 519	(5 490)	-	-	(3 626)	-	-	-	308 519	(9 367)
	5230	за 2016г.	256 255	(1 757)	-	-	(3 012)	-	(973)	52 265	308 519	(5 490)
в том числе: Здания	5221	за 2017г.	308 519	(5 490)	-	-	(3 626)	-	-	-	308 519	(9 367)
	5231	за 2016г.	256 255	(1 757)	-	-	(3 012)	-	(973)	52 265	308 519	(5 490)



Handwritten signature or mark in blue ink.

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 в том числе:	5240	за 2017г.	-	-	-	-	
	5250	за 2016г.	-	-	-	-	
	5241	за 2017г.	-	-	-	-	
	5251	за 2016г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-



Handwritten signature or mark in blue ink.

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	299 152	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	299 152	302 778	254 498
	5287	-	-	-



Руководитель Чепель Евгений Станиславович
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2018 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО
"Рябиновая дом 1" за 2017 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 2017 год физическая загрузка жилых помещений наемного дома коммерческого использования составила 98%.

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ООО "Рябиновая дом 1" являются:

- общее собрание участников Общества.

- **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 31.12.2017 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 ожидаются 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. Произведение 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 данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 приложения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, при этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного 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).

ГЛАВА №3
Пояснения по существенным статьям баланса

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

При составлении бухгалтерской отчетности за 2017 год пояснения по статьям баланса, отчета о финансовых результатах представлены в виде таблиц и пояснений.

3.1. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2017 года имеет следующую структуру:

(в тыс. рублях)				
Категория	Год	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего дебиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с покупателями и заказчиками*	2017	-	64	64
	2016	-	85	85
Авансы выданные	2017	-	-	-
	2016	-	-	-
Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2017	-	123	123
	2016	-	1 239	1 239
Задолженность по беспроцентным займам, выданным АО «Ипотечное агентство Югры»	2017	27 303	-	27 303
	2016	25 955	-	25 955
Задолженность по договору долевого участия в строительстве наемного дома	2017	-	-	-
	2016	-	-	-
Прочие дебиторы**	2017	-	29	29
	2016	-	72	72
ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)	2017	27 303	216	27 519
	2016	25 955	1 396	27 351

*Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2017 года был сформирован резерв на сумму 148 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность, в размере 0 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2017 году по расчетам с покупателями составила 8 тыс. рублей. В 2017 году сумма сформированного резерва по сомнительной задолженности в отношении покупателей составила 68 тыс. рублей.

**Строка «Прочие дебиторы» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. Сумма сформированного резерва на 31.12.2017 года составила 80 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность, в размере 0 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва за 2017 год составила 0 тыс. рублей. В 2017 году сумма сформированного резерва по сомнительной задолженности в отношении прочих дебиторов составила 55 тыс. рублей.



Всего на 31.12.2017 года было сформировано резерва сомнительных долгов 227 тыс. рублей. В 2017 году за счет резерва было списано 0 тыс. рублей дебиторской задолженности, восстановлено резерва сомнительных долгов с отнесением на прочие доходы – 8 тыс. рублей, было создано резерва по сомнительной задолженности – 123 тыс. рублей с отнесением на прочие расходы.

3.2. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2017 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке и кассе Общества:

Наименование банка	(в тыс. рублях)	
	На 31.12.2016 года	На 31.12.2017 года
1	2	3
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк – Открытие	2	15
ПАО Сбербанк России	-	271
Денежные средства в кассах	-	-
Денежные средства в пути	108	227
Итого денежных средств	110	513
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	110	513

3.3. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2017 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 (700) тыс. рублей.

3.4. Дивиденды

В 2017 году на основании решения единственного участника Общества – АО «Ипотечное агентство Югры» (Протокол от) были выплачены дивиденды в размере 8 853 тыс. рублей.

3.5. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2017 года 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	2017	-	274	274
	2016	-	65	65
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2017	-	32	32
	2016	-	26	26
Авансы, полученные от покупателей	2017	-	3 424	3 424
	2016	-	2 957	2 957
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	2017	-	3 730	3 730
	2016	-	3 048	3 048

3.6. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2017 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	2017	366 564	-	-	366 564
	2016	366 564	-	-	366 564
Всего обеспечения	2017	366 564	-	-	366 564
обязательств выданных	2016	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	2017	2016
1	2	3
Выручка от сдачи в наем жилых помещений	25 449	25 968
Прочая реализация, не имеющая системной основы	572	456
ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):	26 021	26 424

4.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

(в тыс.рублях)		
Элементы затрат	2017 год	2016 год
1	2	3
Материальные затраты	36	22
Затраты на оплату труда, в том числе:	-	-
<i>Оценочные обязательства по заработной плате и вознаграждению</i>	-	-
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	-	-
Амортизация	4 137	3 523
Коммунальные расходы, электроэнергия, содержание помещения	379	380
Ремонт жилых помещений	-	-
Страхование имущества	197	194
Управление арендным домом	1 761	240
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.)	280	132
ИТОГО (стр. 2120 отчета о финансовых результатах):	6 790	4 491

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы включают следующие виды доходов:

(в тыс. рублях)		
Элементы доходов	2017 год	2016 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам	-	-
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	313	325
Доходы по судебным искам	59	97
Прочие доходы	10	28
ИТОГО (сумма строк 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	382	450

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

Элементы расходов	(в тыс. рублей)	
	2017 год	2016 год
1	2	3
Пени, штрафы, неустойки, в том числе за нарушение условий хозяйственных договоров	-	-
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	-	-
Комиссия банка	30	17
Расходы, возникшие в результате судебных решений	-	4
Резервы по сомнительным долгам	122	113
Проценты к уплате	10 877	11 129
Прочие расходы	4	15
ИТОГО (стр.2350 отчета о финансовых результатах):	11 033	11 278

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде бухгалтерская прибыль (убыток) (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 6 718 тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2017 год составил 1 116 тыс. рублей. Сумма признанного налогового убытка в 2017 году составила 3 945 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 2017 году составил 1 716 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 2017 год списано отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 789 тыс. рублей, в том числе:

- по убыткам признанным в 2017 году - 789 тыс. рублей.

4.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

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

В 2017 году начислено отложенных налоговых обязательств на сумму 0 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 2017 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 147 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:

$$ТН = УР + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$
$$ТН (1\ 116) = 1\ 716 + 148 - 2 - 789 + 43$$

4.9. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

Наименование показателя	(в тыс. рублях)	
	2017	2016
1	2	3
Текущий налог на прибыль	(1 116)	0
ИТОГО (стр.2410 ОФР):	(1 116)	0

4.10. Порядок формирования нераспределенной прибыли (убытка) в 2017 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2017 год представлен в таблице:

Показатели для расчета	(в тыс. рублях)	
	1	Сумма 2
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода		1 435
Выплаченные дивиденды Акционеру		(8 853)
Отчисления из прибыли по итогам 2016г. в резервный фонд		-
Чистая прибыль отчетного периода		6 718
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса		(700)

4.11. Чистая прибыль в 2017 году

Чистая прибыль (убыток) 2017 года составила 6 718 тыс. рублей, тогда как в 2016 году чистая прибыль составила 8 852 тыс. рублей. Уменьшение финансового результата связано с расходами по управлению арендным домом (рост расходов по данной статье по сравнению с предыдущим отчетным периодом составил 1 521 тыс.рублей) и увеличением расходов по амортизации. В связи с переоценкой квартир в арендном доме, их балансовая стоимость выросла, и как следствие увеличились расходы по амортизации.

ГЛАВА №5 ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 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 2017 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
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе					130
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	-
Дивиденды, выплаченные за счет прибыли 2016 года:					8 853

Обеспечение платежей полученные/выданные

В 2017 году действовал договор поручительства № 0091-ПЮ/14-0047-0001 от 31.07.2014, заключенный между АО «Ипотечное агентство Югры» и Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка ФК Открытие, в соответствии с которым АО «Ипотечное агентство Югры» принимает на себя обязательство 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 31.12.2017 года 27 303 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 – 25 955 тыс. рублей, выдано займа в течение отчетного периода – 23 565 тыс. рублей, сумма возврата займа в отчетном периоде составила – 22 217 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 18.01.2018 года;

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

В 2017 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 31.12.2017 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.3. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 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:						93
Страхование имущества	Договор страхования имущества 06-000655-37/15 от 13.07.15. Срок страхования с 14.07.2016 года по 13.07.2017 года. с 14.07.2017 по 13.07.2018	98	единовременный платеж	безналичный расчет	-	41
	Генеральное соглашение страхования имущества № 06-000647-37/15 от 27.05.15 Срок страхования с 01.06.2016 года по 31.05.2017 года. с 01.06.2017 по 31.05.2018	98	единовременный платеж	безналичный расчет		52

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 2017 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 31.12.2017 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

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

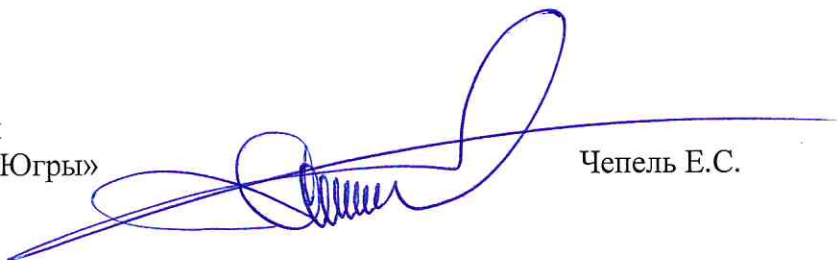
В связи с тем, что управление производится в рамках договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенного с АО «Ипотечное агентство Югры», наемных работников, в том числе управленческого состава, в Обществе нет.



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.

Генеральный директор
управляющей организации
АО «Ипотечное агентство Югры»

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Чепель Е.С.

28 февраля 2018 года

