



исх. № 153 от 25.10 2018г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам
общества с ограниченной ответственностью
«Микрорайон 45 дом 1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1» (ОГРН 1148601000899, 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 «Микрорайон 45 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.

†

Прочие сведения

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 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:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестаудит»,

ОГРН 1185543001269

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

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11806011360

«25» октября 2018 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|-------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710001 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2017 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Микрорайон 45 дом 1" | ИНН | 32725443 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД | 8601052093 | | |
| Вид экономической деятельности | Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом | по ОКЕИ | 68.20.1 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 384 | | |
| Местонахождение (адрес) | 628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск, Студенческая, дом № 29 | | | | |

| 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 | 3 176 | - | - |
| 2.1 | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 893 151 | 709 562 | - |
| 2.1 | в том числе: Квартиры в наемном доме, предоставляемые во временное пользование | 1161 | 893 151 | 709 562 | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| 4.5 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 13 450 | 5 726 | 14 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 909 777 | 715 289 | 14 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | - | 3 176 | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| 3.1 | Дебиторская задолженность | 1230 | 56 956 | 87 153 | 450 918 |
| 3.1 | в том числе: Дебиторская задолженность погашение по которой ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты | 1231 | 408 | 47 660 | - |
| 3.1 | Дебиторская задолженность погашение по которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе: | 1232 | 56 548 | 39 493 | 450 918 |
| 3.1 | задолженность покупателей | 12321 | 292 | - | - |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| 3.2 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 556 | - | 12 |
| 3.2 | в том числе: денежные средства на расчетном счете | 1251 | 306 | - | 12 |
| 3.2 | переводы в пути | 1252 | 250 | - | - |



| | | | | |
|-------------------------|------|---------|---------|---------|
| Прочие оборотные активы | 1260 | 64 | - | 3 |
| Итого по разделу II | 1200 | 57 576 | 90 427 | 450 933 |
| БАЛАНС | 1600 | 967 353 | 805 716 | 450 947 |



| 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 | 451 000 | 451 000 | 451 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| 3.3 | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | 191 928 | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| 4.11 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (45 549) | (15 174) | (58) |
| | Итого по разделу III | 1300 | 597 379 | 435 826 | 450 942 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 295 069 | 358 022 | - |
| 4.6 | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 3 462 | 3 309 | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 298 531 | 361 331 | - |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 62 953 | 6 263 | - |
| 3.5 | Кредиторская задолженность | 1520 | 8 490 | 2 296 | 5 |
| | в том числе: | | | | |
| | авансы, полученные от покупателей | 1521 | 7 943 | 2 102 | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 71 443 | 8 559 | 5 |
| | БАЛАНС | 1700 | 967 353 | 805 716 | 450 947 |

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 Общество с ограниченной ответственностью "Микрорайон 45 дом 1" Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом по ОКВЭД
Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710002 | | |
| 31 | 12 | 2017 |
| 32725443 | | |
| 8601052093 | | |
| 68.20.1 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2017 г. | За Январь - Декабрь 2016 г. |
|-----------|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 4.1 | Выручка | 2110 | 50 407 | 730 |
| 4.2 | Себестоимость продаж | 2120 | (51 359) | (12 780) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | (952) | (12 050) |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (56) | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | - | - |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (1 008) | (12 050) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | - | - |
| 4.3 | Проценты к уплате | 2330 | (37 943) | (5 463) |
| 4.3 | Прочие доходы | 2340 | 1 137 | - |
| 4.3 | Прочие расходы | 2350 | (131) | (6) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (37 945) | (17 519) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (19) | - |
| 4.6 | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | (154) | (3 309) |
| 4.5 | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 7 723 | 5 712 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| 4.11 | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (30 376) | (15 116) |



| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2017 г. | За Январь - Декабрь 2016 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.3 | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | 191 928 | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 161 552 | (15 116) |
| | 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.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.

| | | |
|------------|----|------|
| Коды | | |
| 0710003 | | |
| 31 | 12 | 2017 |
| 32725443 | | |
| 8601052093 | | |
| 68.20.1 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Микрорайон 45 дом 1" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН
 Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКФС / 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 2015 г. | 3100 | 451 000 | - | - | - | (58) | 450 942 |
| За 2016 г. | 3210 | - | - | - | - | - | - |
| Увеличение капитала - всего: | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | (15 116) | (15 116) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | (15 116) | (15 116) |
| 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 | - | - | - | - | - | - |



| | | | | | | | |
|-----------|---|---|---|---|---|---|---|
| 3227 | X | X | X | X | X | - | - |
| Дивиденды | | | | | | | |



Handwritten signature

| 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. | 3200 | 451 000 | - | - | - | (15 174) | 435 826 |
| За 2017 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | 191 928 | - | - | 191 928 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | 191 928 | X | - | 191 928 |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| | 3317 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | (30 376) | (30 376) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | (30 376) | (30 376) |
| 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 |
| | 3345 | - | - | - | - | - | - |
| Величина капитала на 31 декабря 2017 г. | 3300 | 451 000 | - | 191 928 | - | (45 549) | 597 379 |



(Handwritten signature)

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

| Наименование показателя | Код | Изменения капитала за 2016 г. | | На 31 декабря 2016 г. |
|---|------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | | На 31 декабря 2015 г. | за счет чистой прибыли (убытка) | |
| Капитал - всего | | | | |
| До корректировок | 3400 | 450 942 | (15 116) | 435 826 |
| Корректировка в связи с: изменением учетной политики | 3410 | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | 450 942 | (15 116) | 435 826 |
| в том числе: | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | |
| До корректировок | 3401 | (58) | (15 116) | (15 174) |
| Корректировка в связи с: изменением учетной политики | 3411 | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | (58) | (15 116) | (15 174) |
| 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 | 597 379 | 435 826 | 450 942 |



Руководитель _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 Чепель Евгений Станиславович _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 Главный бухгалтер _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

28 февраля 2018 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Микрорайон 45 дом 1" Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2017 |
| 32725443 | | |
| 8601052093 | | |
| 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 | 56 851 | 52 900 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 56 851 | 2 832 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| | 4114 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | - | 50 068 |
| Платежи - всего | 4120 | (50 131) | (5 667) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (3 877) | (189) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (37 943) | (5 463) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| прочие налоги и сборы | 4125 | (31) | (9) |
| прочие платежи | 4126 | (8 280) | (6) |
| прочие платежи | 4129 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | 6 720 | 47 233 |
| 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 | - | (411 430) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | (401 062) |
| 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 | - | (10 368) |
| | 4225 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |



| | | | |
|--|------|---|-----------|
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | - | (411 430) |
|--|------|---|-----------|



| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2017 г. | За Январь - Декабрь 2016 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | - | 406 888 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | - | 406 888 |
| 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 | (6 263) | (42 604) |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | - | - |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) | 4322 | - | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (6 263) | (42 604) |
| | 4324 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | (6 263) | 364 284 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 457 | 87 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 99 | 12 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 556 | 99 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений
Станиславович

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)



28 февраля 2018 г.

**Пояснение к бухгалтерскому балансу
2. Основные средства 2.1. Наличие и движение основных средств**

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | | |
|---|------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | | | На начало года | | | Выбыло объектов | | | Переоценка | | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | Поступило | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | начислено амортизации | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2017г. | - | - | 3 284 | - | - | (108) | - | - | 3 284 | (108) |
| | 5210 | за 2016г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного) | 5201 | за 2017г. | - | - | 3 284 | - | - | (108) | - | - | 3 284 | (108) |
| | 5211 | за 2016г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 | за 2017г. | 709 564 | (2) | - | - | - | (8 340) | 194 211 | (2 283) | 903 776 | (10 625) |
| | 5230 | за 2016г. | - | - | 709 564 | - | - | (2) | - | - | 709 564 | (2) |
| в том числе: Здания | 5221 | за 2017г. | 709 564 | (2) | - | - | - | (8 340) | - | 2 283 | 903 776 | (10 625) |
| | 5231 | за 2016г. | - | - | 709 564 | - | - | (2) | - | - | 709 564 | (2) |



(Handwritten signature)

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 2017г. | - | 3 284 | - | (3 284) | - |
| | 5250 | за 2016г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: Система видеонаблюдения г.Сургут Крылова 53/3 | 5241 | за 2017г. | - | 3 284 | - | (3 284) | - |
| | 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 | - | - |

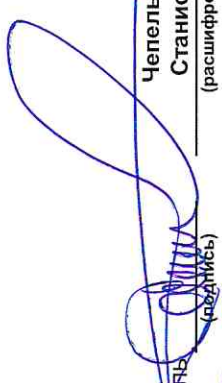


(Handwritten signature)

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 | 893 151 | 709 562 | - |
| 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 | 893 151 | 709 562 | - |
| | 5287 | - | - | - |




 Руководитель (подпись) _____
 Чепель Евгений
 Станиславович
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2018 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО
"Микрорайон 45 дом 1" за 2017 год

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1. Информация об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью "Микрорайон 45 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 "Микрорайон 45 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 "Микрорайон 45 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 11 958,90 кв.м без учета лоджий и балконов. За 2017 год физическая загруженность жилых помещений наемного дома коммерческого использования составила 80%.

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ООО "Микрорайон 45 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 "Микрорайон 45 дом 1" – 451 000 000 рублей. На дату составления отчетности уставный капитал полностью оплачен посредством перечисления денежных средств.

4.3. Информация об аудитор

На дату составления отчетности аудитор не выбран.

4.4. Информация о долях

По состоянию на 31.12.2017 года 100 % доли ООО «Микрорайон 45 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. 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 положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организации» 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).

1.14. Материалы.

Стоимость материалов, приобретенных для предоставления комфортных условий проживания в жилых помещениях, сдаваемых в наем, списывается на счет учета затрат (сч.20) в момент передачи жилого помещения в наем. Моментом передачи жилого помещения в наем считается дата подписания акта приема-передачи жилого помещения между Наймодателем и Нанимателем.

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 год 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 | - | 275 | 275 |
| | 2016 | - | - | - |
| Авансы выданные | 2017 | - | 14 | 14 |
| | 2016 | - | - | - |
| Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию | 2017 | - | - | - |
| | 2016 | - | - | - |
| Задолженность по беспроцентным займам, выданным АО «Ипотечное агентство Югры» | 2017 | 408 | 56 000 | 56 408 |
| | 2016 | 47 660 | - | 47 660 |
| Задолженность по договору долевого участия в строительстве наемного дома | 2017 | - | - | - |
| | 2016 | - | 39 492 | 39 492 |
| Прочие дебиторы** | 2017 | - | 259 | 67 |
| | 2016 | - | - | - |
| ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса) | 2017 | 408 | 56 548 | 56 956 |
| | 2016 | 47 660 | 39 493 | 87 153 |

*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 87 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность, в размере 0 рублей. Восстановленная сумма резерва в 2017 году по расчетам с покупателями составила 0 рублей. В 2017 году сумма сформированного резерва по сомнительной задолженности в отношении покупателей составила 87 тыс. рублей.

**Строка «Прочие дебиторы» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. Сумма сформированного резерва на 31.12.2017 года составила 6 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность, в размере 0 рублей. Восстановленная сумма резерва за 2017 год составила 0 рублей. В 2017 году сумма сформированного резерва по сомнительной задолженности в отношении прочих дебиторов составила 6 тыс. рублей.



Всего на 31.12.2017 года было сформировано резерва сомнительных долгов 93 тыс. рублей. В 2017 году за счет резерва было списано 0 рублей дебиторской задолженности, восстановлено резерва сомнительных долгов с отнесением на прочие доходы – 0 рублей, было создано резерва по сомнительной задолженности – 0 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 |
| Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" | 2 | 5 |
| ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | | 301 |
| Денежные средства в кассах | - | - |
| Денежные средства в пути | 97 | 250 |
| Итого денежных средств | 99 | 556 |
| ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса) | 99 | 556 |

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 451 000 тыс. руб., добавочный капитал (прирост стоимости внеоборотных активов по переоценке) 191 928 тыс. рублей, нераспределенную прибыль (убыток) в размере (45 549) тыс. рублей.

3.4. Дивиденды

В 2017 году дивиденды единственному участнику Общества не выплачивались.

3.5. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2017 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 | 2017 | - | 517 | 517 |
| | 2016 | - | 195 | 195 |
| Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию | 2017 | - | 30 | 30 |
| | 2016 | - | - | - |
| Авансы, полученные от покупателей | 2017 | - | 7 943 | 7 943 |
| | 2016 | - | 2 101 | 2 101 |
| ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса) | 2017 | - | 8 490 | 8 490 |
| | 2016 | - | 2 296 | 2 296 |

3.6. Информация о забалансовых счетах учета

В 2016 году Обществом по договору от 01.03.2016 года №3315 был получен процентный заем от АО «Ипотечное агентство Югры» под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 842 485 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2017 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений выданных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2017 года составляет 358 022 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2018 года) – 6 953 тыс. рублей. За 2017 год ООО «Микрорайон 45 дом 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.



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:

| Наименование показателя | (в тыс.рублях) | |
|---|----------------|------------|
| | 2017 | 2016 |
| 1 | 2 | 3 |
| Выручка от сдачи в наем жилых помещений | 49 958 | 730 |
| Прочая реализация, не имеющая системной основы | 449 | - |
| ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах): | 50 407 | 730 |

4.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

| Элементы затрат | (в тыс.рублях) | |
|--|----------------|---------------|
| | 2017 год | 2016 год |
| 1 | 2 | 3 |
| Материальные затраты | 38 817 | 12 486 |
| Затраты на оплату труда, в том числе: | - | - |
| <i>Оценочные обязательства по заработной плате и вознаграждению</i> | - | - |
| <i>Отчисления на социальные нужды</i> | - | - |
| Амортизация | 8 447 | 2 |
| Коммунальные расходы, электроэнергия, содержание помещения | 20 | 8 |
| Ремонт жилых помещений | - | - |
| Страхование имущества | 326 | - |
| Управление арендным домом | 3 396 | 170 |
| Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.) | 353 | 114 |
| ИТОГО (стр. 2120 отчета о финансовых результатах): | 51 359 | 12 780 |

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы включают следующие виды доходов:

| Элементы доходов | (в тыс. рублях) | |
|--|-----------------|----------|
| | 2017 год | 2016 год |
| 1 | 2 | 3 |
| Проценты, полученные по вкладам депозитам | - | - |
| Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров | 938 | - |
| Доходы по судебным искам | 199 | - |
| Прочие доходы | - | - |
| ИТОГО (сумма строк 2320, 2340 отчета о финансовых результатах): | 1 137 | - |

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

| Элементы расходов | (в тыс. рублях) | |
|---|-----------------|--------------|
| | 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 | 31 | 6 |
| Расходы, возникшие в результате судебных решений | - | - |
| Резервы по сомнительным долгам | 94 | - |
| Проценты к уплате | 37 943 | 5 464 |
| Прочие расходы | 6 | - |
| ИТОГО (стр.2350 отчета о финансовых результатах): | 38 074 | 5 470 |

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде бухгалтерская прибыль (убыток) (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 0 рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2017 год составил 0 рублей, поскольку в текущем периоде получен убыток. Сумма налогового убытка за 2017 году составила 38 619 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 (УД) по налогу на прибыль в 2017 году составил 7 589 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.

За 2017 год начислено отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 8 510 тыс. рублей, в том числе:

- по убыткам признанным в 2017 году - 8 510 тыс. рублей.

За 2017 год погашено отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 786 тыс. рублей, в том числе:

- по убыткам признанным в 2017 году - 786 тыс. рублей.

4.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве долгосрочных обязательств, в том числе:

Сумма начисленных ОНО за отчетный период составила 194 тыс. рублей

- по внеоборотным активам – 194 тыс. рублей;



Сумма погашенных ОНО за отчетный период составила 40 тыс. рублей, в том числе:

- по внеоборотным активам – 3 тыс. рублей;

- по доходным вложениям в материальные ценности – 37 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 возникают 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 19 тыс. рублей;

Постоянные налоговые активы начислены:

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 0 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:

$$ТН = -УД + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$

$$ТН (0) = -7\,589 + 19 - 0 + 7\,724 - 154$$

4.9. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

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

4.10. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2017 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2017 год представлен в таблице:

| Показатели для расчета | Сумма | (в тыс. рублях) |
|--|-----------------|-----------------|
| | | |
| 1 | 2 | |
| Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода | (15 173) | |
| Выплаченные дивиденды Акционеру | - | |
| Отчисления из прибыли по итогам 2015г. в резервный фонд | - | |
| Чистая прибыль отчетного периода | (30 376) | |
| Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса | (45 549) | |

4.11. Чистая прибыль в 2017 году

Убыток за 2017 года составил 30 376 тыс. рублей, тогда как в 2015 году был сформирован убыток в размере 15 116 тыс. рублей. Увеличение убытка связано с расходами, на мебель и техническое оснащение жилых помещений. Так в 2017 году материальные расходы составили 38 817 тыс. рублей. Помимо этого увеличились процентные расходы по заемным средствам и составили 37 943 тыс. рублей.

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 «Микрорайон 45 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 «Микрорайон 45 дом 1» | Нет. |
| 5 | Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1» | Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 45 дом 1» | Нет. |
| 6 | Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1» | Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО Микрорайон 45 дом 1» | Нет. |



Handwritten signature

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 | сумма (тыс. руб) |
| Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе | | | | | 120 | |
| 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 | - | 120 |
| Дивиденды, выплаченные за счет прибыли 2017 года: | | | | | - | |
| <p>В 2016 году Обществом по договору от 01.03.2016 года №3315 был получен процентный заем от АО «Ипотечное агентство Югры» под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 842 485 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2017 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений выданных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2017 года составляет 358 022 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2018 года) – 6 953 тыс. рублей. За 2017 год ООО «Микрорайон 45 дом 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.</p> | | | | | | |
| Обеспечение платежей полученные/выданные, в том числе: нет | | | | | | |

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

- дебиторская задолженность по заемным средствам, выданным АО «Ипотечное агентство Югры» на 31.12.2017 года 56 408 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения;

- 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: | | | | | | 326 |
| Страхование имущества | Договор страхования жилых помещений №06-000744-37/17 от 27.02.17 | 99 | единовременный платеж | безналичный расчет | - | 83 |
| | Договор страхования жилых помещений №06-000745-37/17 от 27.02.17 | 99 | единовременный платеж | безналичный расчет | - | 83 |
| | Договор страхования внутренней отделки жилых помещений №06-000746-37/17 от 27.02.17 | 98 | единовременный платеж | безналичный расчет | - | 82 |
| | Договор страхования инженерного оборудования и внутренней отделки №06-000747-37/17 от 27.02.17 | 93 | единовременный платеж | безналичный расчет | | 78 |

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 63 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.

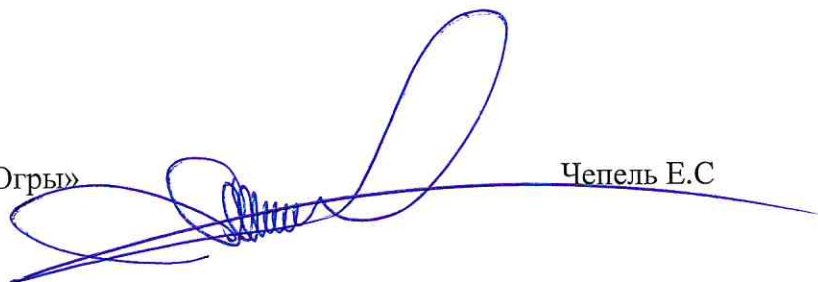
В связи с тем, что управление производится в рамках договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенного с АО «Ипотечное агентство Югры», наемных работников, в том числе управленческого состава, в Обществе нет.



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»



Чепель Е.С.

28 февраля 2018 года



