

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику общества с ограниченной ответственностью «Искра-Парк» о бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Искра-Парк» за период с 1 января по 31 декабря 2016 года

**Москва
2017**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику общества с ограниченной ответственностью «Искра-Парк»

Аудируемое лицо

Полное наименование – открытое акционерное общество «Искра-Парк» (далее – Общество).

Сокращенное наименование – ООО «Искра-Парк».

Государственный регистрационный номер 1077759155430.

Место нахождения: 115184, Россия, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35 стр. 4.

Аудитор

Наименование - АО «Энерджи Консалтинг».

Государственный регистрационный номер 1047717034640.

Место нахождения: 115054, Россия, г. Москва, ул. Дубининская, дом 53, строение 5.

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» (ААС), основной регистрационный номер 11606069294.

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Общества, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах за 2016 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала за 2016 год и отчета о движении денежных средств за 2016 год), иных приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (пояснений) за 2016 год.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство Общества несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности Российской Федерации. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих условиям задания аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской отчетности.

Мнение

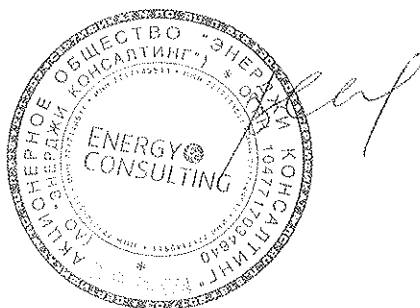
По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Искра-Парк» по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание пользователей отчетности на то обстоятельство, что стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2016, 31.12.2015 и 31.12.2014 является отрицательной и составляет минус 176 463 тыс. руб., минус 55 121 тыс. руб. и 23 501 тыс. руб. соответственно. Информация об этом и мероприятия, планируемые для приведения чистых активов в соответствие с требованиями законодательства, раскрыты в пункте 19 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год.

«10» марта 2017

Генеральный директор
АО «Энерджи Консалтинг»



В.В. Саламатина

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2016
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Искра-Парк"</u>	по ОКПО 82484252		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7710686130		
Вид экономической деятельности	<u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	65	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	<u>115184, Москва г, Татарская Б. ул, дом № 35, строение 4</u>			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	2 525	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	9 012	10 136	12 321
	в том числе:				
	прочие объекты основных средств	1157	9 012	10 136	12 321
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	128 281	58 177	28 751
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	139 818	68 312	41 072
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	3 954 055	2 591 914	1 840 663
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	1211	3	1	-
	Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более чем 12 месяцев после отчетной даты	1217	3 954 052	2 591 913	1 840 663
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 080	7	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	2 470 559	1 322 735	1 354 738
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более, чем через 12 мес. после отчетной даты	1231	1 578 335	1 207 691	1 207 691
	покупатели и заказчики	1231	5 490	-	-
	авансы выданные	1233	968 332	603 178	603 178
	прочие дебиторы	1234	604 513	604 513	604 513
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в теч. 12 мес. после отчетной даты	1235	892 224	115 044	147 047
	покупатели и заказчики	1236	15	15	-
	авансы выданные	1237	643 764	55 798	46 647

	расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1238	247 184	59 019	99 680
	прочие дебиторы	1239	1 261	212	721
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18 623	148 335	301 093
	в том числе: денежные средства на депозитном счете	1251	18 600	148 300	301 080
	Прочие оборотные активы	1260	4 962	555	-
	в том числе: Налог на добавленную стоимость с авансов полученных	1261	4 962	555	-
	Итого по разделу II	1200	6 463 279	4 063 547	3 496 494
	БАЛАНС	1600	6 603 097	4 131 859	3 537 566

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 000	130 000	130 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(306 473)	(185 131)	(153 511)
	Итого по разделу III	1300	(176 463)	(55 121)	(23 501)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	567 787	3 029 166	847 188
	в том числе:				
	кредиты, подлежащие погашению более чем через 12 мес. после отчетной даты	1411	567 787	537 182	505 495
	займы, подлежащие погашению более чем через 12 мес. после отчетной даты	1412	-	2 491 984	341 693
	Отложенные налоговые обязательства	1420	94 664	42 213	17 622
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 099 959	579 823	327 349
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность, подлежащая погашению более, чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	1451	1 099 959	579 823	327 349
	задолженность по целевому финансированию	1452	1 066 984	579 823	322 184
	поставщики и подрядчики	1453	32 975	-	5 165
	Итого по разделу IV	1400	1 762 410	3 651 202	1 192 159
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	4 030 752	16 041	1 977 970
	в том числе:				
	кредиты, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	1511	15 512	16 041	16 588
	займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	1512	4 015 240	-	1 961 382
5.3	Кредиторская задолженность	1520	799 509	447 737	329 923
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	749 460	421 521	311 230
	прочие кредиторы	1525	50 049	26 216	18 693
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	10 024	2 606
	Прочие обязательства	1550	186 889	61 976	58 408
	в том числе:				
	Налог на добавленную стоимость по авансам выданным	1551	186 889	61 976	58 408
	Итого по разделу V	1500	5 017 150	535 778	2 368 908
	БАЛАНС	1700	6 603 097	4 131 859	3 537 566

Руководитель

(подпись)

Гончаров Алексей
Степанович

(расшифровка подписи)

Главный

бухгалтер

(подпись)

Мелькина Анна
Анатольевна

(расшифровка подписи)

21 февраля 2017 г.

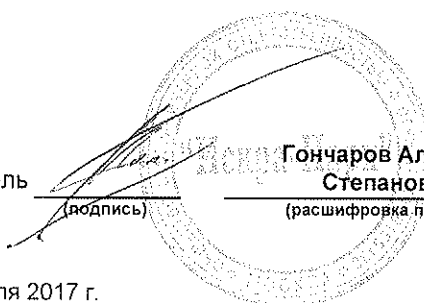
**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Искра-Парк"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	82484252		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7710686130		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	41.20		
		по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	5 243	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 243	-
	в том числе: услуги заказчика	2101	5 243	-
6	Коммерческие расходы	2210	(117 175)	(51 823)
6	Управленческие расходы	2220	(12 594)	(9 716)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(124 526)	(61 539)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 273	28 921
	Проценты к уплате	2330	(1 253)	(36)
	Прочие доходы	2340	4 389	746
	в том числе: суммы восстановленных оценочных обязательств	2341	4 389	-
	прочие доходы	2342	-	746
	Прочие расходы	2350	(29 878)	(4 547)
	в том числе: расходы от списания затрат на строительство	2351	(15 532)	-
	убытки прошлых лет	2352	(6 036)	(4 107)
	суммы начисленных резервов	2353	(1 775)	-
	прочие расходы	2454	(6 535)	(440)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(138 995)	(36 455)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(10 146)	(2 456)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(52 451)	(24 590)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	70 104	29 425
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(121 342)	(31 620)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(121 342)	(31 620)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Гончаров Алексей
Степанович**

(расшифровка подписи)

Главный

бухгалтер

**Мелькина Анна
Анатольевна**

(расшифровка подписи)

21 февраля 2017 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды	
0710003	
31	12 2016
82484252	
7710686130	
41.20	
65	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Искра-Парк"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

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 2014 г.	3100	10	-	130 000	-	(144 114)	(14 104)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
3217	-	-	-	-	-	-	-
3220	-	-	-	-	-	(31 620)	(31 620)
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(31 620)	(31 620)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

ДИВИДЕНДЫ		3227	X	X	X	X	X	X	-
-----------	--	------	---	---	---	---	---	---	---

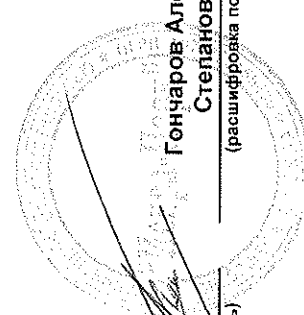
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г. За 2016 г.	3200	10	-	130 000	-	(185 131)	(55 121)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(121 342)	(121 342)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(121 342)	(121 342)
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 2016 г.	3300	10	-	130 000	-	(306 473)	(176 463)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
		На 31 декабря 2014 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	(176 463)	(55 121)	(23 501)



Гончаров Алексей
Стеланович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

(Handwritten signature)
(подпись)

Главный
бухгалтер

Мелькина Анна
Анатольевна
(расшифровка подписи)

21 февраля 2017 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Искра-Парк"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	82484252		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7710686130		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	41.20		
		по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	495 410	345 676
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	482 919	257 084
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от процентов по депозитам	4114	12 475	29 431
НДС в составе платежей и поступлений	4115	-	59 160
прочие поступления	4119	16	1
Платежи - всего	4120	(1 915 925)	(480 035)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 736 926)	(479 819)
в связи с оплатой труда работников	4122	(69)	(66)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги и сборы	4125	(3 135)	(110)
НДС в составе платежей и поступлений	4126	(174 789)	-
прочие платежи	4129	(1 006)	(40)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 420 515)	(134 359)
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	(3 453)	(1 811)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 453)	(1 811)
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	(3 453)	(1 811)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 310 297	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 310 297	-
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	(16 041)	(16 588)
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	(16 041)	(16 588)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 294 256	(16 588)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(129 712)	(152 758)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	148 335	301 093
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	18 623	148 335
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Гончаров Алексей
Степанович

(расшифровка подписи)

Главный

бухгалтер

(подпись)

Мелькина Анна
Анатольевна

(расшифровка подписи)

21 февраля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Искра-Парк»

ИНН 7710686130 КПП 770501001

ОГРН 1077759155430

Юридический адрес: 115184, г. Москва, ул. Б. Татарская, д.35, стр.4.

Тел. 589-22-22, факс 580-77-43

г. Москва

21 февраля 2017 года.

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2016 ГОД (текстовая часть)

1. Основные сведения об Обществе.

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «Искра-Парк».

Юридический адрес: 115184, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр.4.

Дата государственной регистрации: 16.08.2007г., Свидетельство выдано МИФНС №46 по г. Москве, ОГРН 1077759155430

Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Гончаров А.С.

Размер уставного капитала ООО «Искра-Парк» составляет 10 тыс. рублей.

Уставный капитал ООО «Искра-Парк» в 2016 году не изменялся.

С 30.09.2015 года Участником Общества является компания ООО «Проект Настасьинский», ИНН 7705619561, размер доли составляет 100 %.

Предыдущим Участником Общества была компания Gurdon Management Limited (Гурдон Менеджмент Лимитед), зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Кипр.

Основным видом деятельности ООО «Искра-Парк» является строительство зданий и сооружений.

Среднегодовая численность работающих за 2016 г. составляет 1 человек, за 2015 год – 1 человек.

ООО «Искра-Парк» подлежит обязательному аудиту в соответствии с критериями ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307 «Об аудиторской деятельности».

2. Информация об Аудиторе Общества.

Аудитором Общества является ЗАО «ЭНЕРДЖИ КОНСАЛТИНГ/Аудит».
ИНН 7717149511/КПП 772501001.

Юридический адрес: 115093, г. Москва, ул. Павловская, д.7.

Член саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация «Содружество», основной регистрационный номер 11606069294.

3. Основы составления отчетности.

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств) за 2016 год, иных приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (пояснений), сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения – тысячи рублей.

4. Информация об учетной политике.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Изменения в учетную политику на 2016 год, повлекшие изменение отчетности, не вносились.

Изменения в учетную политику на 2017 год вносятся не будут.

5. Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2000 утвержденного Приказом Минфина РФ от 16 октября 2000 г. № 91Н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны для использования за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного действия определяется Обществом исходя из срока прав на нематериальный актив или ожидаемого срока его использования, в течение которого предполагается получать экономические выгоды.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом, исходя из срока их полезного использования.

В составе нематериальных активов на 31.12.2016 г. отражена стоимость интернет-сайта iskra-park.ru.

6. Основные средства.

В составе основных средств учитываются активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленческих нужд организации, либо для предоставления за плату во временное владение или пользование в течение периода более 12 месяцев и стоимостью свыше 40 000 рублей.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждённой Постановлением РФ от 01.01.2002 года №1.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактическим затратам и относятся к тому отчетному периоду, в котором они были произведены.

В отчетном периоде Обществом произведены работы, связанные с созданием объекта недвижимости «Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, Ленинградский пр., вл.35 согласно договору соинвестирования от 10.07.2007 г. с АО «МКБ «Искра» им. И.И. Картукова.

В составе основных средств по строке 1150 баланса отражены :

-на 31.12.2016г. прочие основные средства в сумме 9 012 тыс. руб.,

-на 31.12.2015г. прочие основные средства в сумме 10 136 тыс. руб.

Незавершенные капитальные вложения отражены в разделе «Оборотные активы» по строке бухгалтерского баланса 1217 «Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более чем через 12 месяцев после отчетной даты». На основании новой концепции по строительству объекта по адресу: г. Москва, Ленинградский пр., вл.35, полученного Градостроительного плана земельного участка, утвержденного Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Москвы и в соответствии с разработанной проектной документацией вышеуказанные затраты на создание объекта строительства не будут приниматься Обществом в качестве основных средств, а будут реализованы по окончании строительства.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг на строительство отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

Указанный порядок отражения показателей в бухгалтерской отчетности предполагает более достоверное отражение фактов хозяйственной деятельности Общества.

Структура незавершенных капитальных вложений:

Статья капитальных затрат	Сумма на 31.12.2016г., тыс.руб.	Сумма на 31.12.2015г., тыс.руб.
<i>Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, Ленинградский пр., вл.35 (сч. 08.3)</i>		
Аренда земли	139 700	126 962
Услуги заказчика	642 041	446 355
Наружные сети	114 792	66 445
Проектно-изыскательские работы	164 155	154 304
Проценты по займам на финансирование проекта	1 330 894	1 119 187
Проценты по кредиту банка на финансирование проекта	113 249	67 133
Подготовительные работы	236 895	129 998
Рабочая документация	16 542	11 736
Работы нулевого цикла	861 603	167 553
Проектные работы	201 598	185 986
Временные сети	64 626	61 995
Коммунальные и эксплуатационные платежи	26 238	9 793
Прочие затраты	41 719	44 466
Итого расходов:	3 954 052	2 591 913

7. Материально-производственные запасы.

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных Запасов» ПБУ 5/01, утвержденного приказом Минфина РФ от 9 июня 2001 г. № 44н.

Материально-производственные запасы (далее – МПЗ) учитываются в сумме фактических затрат на их приобретение, с учетом транспортно-заготовительных расходов, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). Транспортно-заготовительные расходы принимаются к учету путем непосредственного (прямого) их включения в фактическую себестоимость сырья и материалов.

Списание материально-производственных запасов при отпуске в производство производится по средней себестоимости.

Активы стоимостью до 40 000 руб. и сроком службы до года списываются на затраты по мере отпуска их в производство и отражаются за балансом в целях осуществления контроля за их сохранностью.

8. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается исходя из цен, указанных в договорах и подразделяется на долгосрочную и краткосрочную, в зависимости от срока погашения, с учетом налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность по расчету с бюджетом по налогам и сборам отражена в сумме переплаты по налогу на добавленную стоимость, заявленного к вычету из бюджета.

Общество формирует резервы по сомнительной дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2016 года сумма резерва составляет 1 775 тыс. руб.

Кредиторскую задолженность составляет задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками за выполненные работы.

9. Денежные средства

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства, находящиеся на расчетном и депозитных счетах в ПАО «Банк ВТБ».

Информация о денежных средствах, размещенных на депозитных счетах, отражена по строке 1251 бухгалтерского баланса.

В Отчете о движении денежных средств поступления от покупателей и заказчиков, платежи поставщикам и подрядчикам отражены без учета НДС.

Налог на добавленную стоимость в составе платежей и поступлений отражен свернуто.

Денежные потоки, связанные со строительством объекта недвижимости за 2016 и 2015 годы отражены в составе текущей деятельности.

10. Уставный и резервный капитал.

Размер уставного капитала на 31.12.2016 г. составляет 10 тыс. руб.

Размер добавочного капитала составляет на 31.12.2016 г. 130 000 тыс. руб., внесен в 2013 году по Решению от 23.01.2013 г. предыдущим участником Общества Гурдон Менеджмент Лимитед.

11. Кредиты и займы.

Задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете и отчетности в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, в соответствии с условиями договоров.

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

В целях реализации договора соинвестирования Общество привлекает заемные средства. Задолженность по заемным обязательствам на 31.12.2016 г. составляет 4 598 539 тыс. руб., в том числе начисленные проценты за пользование заемными средствами в сумме 1 409 096 тыс. руб.

Задолженность по заемным обязательствам на 31.12.2015 г. составляет 3 045 207 тыс.руб., в том числе начисленные проценты за пользование заемными средствами в сумме 1 150 020 тыс. руб.

12. Финансовые результаты хозяйственной деятельности организации.

Доходы и расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на доходы и расходы по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

За отчетный период выручка от оказания услуг заказчика составила 5 243 тыс. руб.

За 2015год Общество доходов по основному виду деятельности (стр. 2110) не имело.

Управленческими затратами признаются затраты, связанные с управлением Обществом в целом, а также хозяйственные затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом.

Коммерческими расходами являются затраты, связанные с реализацией товаров, работ, услуг (рекламные и т.п.).

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде.

Обществом признаны управленческие и коммерческие расходы:

Наименование расхода	Сумма за 2016 год, тыс. руб.		Сумма за 2015 год, тыс. руб.
<i>Управленческие расходы (строка 2220 Отчета о финансовых результатах)</i>			
Услуги по управлению Обществом	(12 259)		(8 800)
Расходы по оценочной деятельности			(565)
Аудиторские услуги	(271)		(271)
Арендная плата	(49)		(47)
Прочие	(15)		(33)
Итого управленческие расходы	(12 594)		(9 716)
<i>Коммерческие расходы (строка 2210 Отчета о финансовых результатах)</i>			
Расходы на брокеров по продажам	(22 175)		(12 984)
Расходы на производство и размещение рекламы	(61 821)		(35 823)
Расходы на маркетинг и участие в выставках	(16 916)		(2 112)
Расходы PR-мероприятия	(13 170)		(511)
Прочие	(3 093)		(393)
Итого коммерческие расходы	(117 175)		(51 823)

13. Прочие доходы и расходы.

Доходы и расходы, не связанные с основной деятельностью признаются прочими доходами и расходами.

Проценты по размещенным депозитам признаются в бухгалтерской отчетности ежемесячно и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе строки 2320 «Проценты к получению» в сумме 12 273 тыс. руб. за 2016 год и в сумме 28 921 тыс. руб. за 2015 год.

Начисленные проценты за пользование заемными средствами, полученными на пополнение оборотных средств отражены в Отчете о финансовых результатах в составе строки 2330 «Проценты к уплате» в сумме 1 253 тыс. руб. за 2016 год, за 2015 год - в сумме 36 тыс. руб.

Структура прочих доходов и расходов:

Наименование дохода/расхода	Сумма за 2016 год, тыс. руб.	Сумма за 2015 год, тыс. руб.
<i>Прочие доходы (показатель строки 2340 Отчета о финансовых результатах)</i>		
Суммы восстановленных оценочных обязательств	4 389	-
Штрафы, пени, неустойки полученные	-	733

Наименование дохода/расхода	Сумма за 2016 год, тыс. руб.	Сумма за 2015 год, тыс. руб.
Прочие	-	13
Итого прочие доходы	4 389	746
<i>Прочие расходы (показатель строки 2350 Отчета о финансовых результатах)</i>		
Расходы от списания затрат на строительство	(15 532)	-
Убытки прошлых лет	(6 036)	(4 107)
Суммы начисленных резервов	(1 775)	-
Сумма не принятого к возмещению из бюджета налога на добавленную стоимость	(4 197)	(95)
Штрафы, пени, неустойки	(671)	-
Прочее	(1 667)	(345)
Итого прочие расходы	(29 878)	(4 547)

14. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, отражается в качестве постоянных и временных разниц.

При расчете величины постоянных и временных разниц Обществом применяется ставка налога на прибыль, равная 20%.

По результатам 2016 года величина условного дохода по налогу на прибыль составила 27 799 тыс. руб., по результатам 2015 года величина условного дохода по налогу на прибыль составила 7 291 тыс. руб.

Ниже приведена информация о временных разницах возникших как в отчетном, так и в предыдущих отчетных периода, и повлекшие корректировку условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль:

Наименование разницы (вид активов и обязательств)	Сумма на 31.12.2016, тыс. руб.	Влияние на текущий налог на прибыль 2016 года, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2015, тыс. руб.	Влияние на текущий налог на прибыль 2015 года, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2014, тыс. руб.
Отложенные налоговые активы					
Убыток по данным налогового учета, переносимый на будущее	126 287	71 158	55 129	28 477	26 651
Кредиторская задолженность	-	-	-	(1 131)	1 131
Резервы сомнительных долгов	355	355	-	-	-

Основные средства	1 639	596	1 043	596	447
Оценочные обязательства и резервы	-	(2 005)	2 005	1 484	521
Итого отложенные налоговые активы	128 281	70 104	58 177	29 426	28 751
Отложенные налоговые обязательства					
Проценты по займам направленным на создание внеоборотных активов	94374	52 161	42 213	24 591	17 622
Амортизационная премия, учтеная в расходах в налоговом учете	290	290	-	-	-
Итого отложенные налоговые обязательства	94 664	52 451	42 213	24 591	17 622

Обществом признаны следующие постоянные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль:

Величина постоянного налогового обязательства за 2016 год составила 10 146 тыс. руб. , в 2015 году величина постоянного налогового обязательства составила в сумме 2 456 тыс. руб.

15. Информация о связанных сторонах.

По состоянию на 31 декабря 2014 г., 31 декабря 2015 г., 31 декабря 2016 г. ПАО «Галс-Девелопмент» являлось контролирующим акционером Компании. ПАО «Банк ВТБ» являлось контролирующим акционером ПАО «Галс-Девелопмент». Конечным собственником Группы является государство Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Единственным участником Общества является компания ООО «Проект Настасьинский». До 30.09.2015г. участником Общества была компания Гурдон Менеджмент Лимитед.

Общество признает связанной стороной руководство – генерального директора Гончарова А.С.

Список связанных сторон приведен в Приложении № 2 к Пояснениям.

16. Операции со связанными сторонами.

Размер вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу в отчетном периоде составил 38 тыс. руб., в 2015 году- 38 тыс.руб.

ПАО «Галс-Девелопмент» оказало в адрес Общества услуги:

Период	Сумма, тыс. руб.	Дебиторская задолженность на конец года	Кредиторская задолженность на конец года
по предоставлению в аренду помещений			
2016 год	56	-	195
2015 год	56	-	139
по управлению Обществом			
2016 год	14 000	-	42 556
2015 год	10 384	-	28 556
по техническому сопровождению в целях реализации проекта на этапах проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов недвижимости			
2016 год	216 016	-	601 060
2015 год	140 016	-	385 044
по агентскому договору на выполнение услуг по привлечению юридических и физических лиц для инвестирования денежных средств в строительство			
2016 год	23 833	-	50 049
2015 год	13 182	-	26 216

Сумма начисленных процентов за пользование заемными средствами, полученными от компании ПАО «Галс-Девелопмент» за 2016 год составила 212 960 тыс. руб., за 2015 год сумма начисленных процентов составила 188 908 тыс. руб.

На 31.12.2016 года кредиторская задолженность по займам, полученным от компании ПАО «Галс-Девелопмент» составила 4 015 240 тыс. руб. , в том числе начисленные проценты в сумме 1 295 848 тыс. руб.

На 31.12.2015 года кредиторская задолженность по займам, полученным от компании ПАО «Галс-Девелопмент» составила 2 491 984 тыс. руб. , в том числе начисленные проценты в сумме 1 082 888 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов за пользование кредитными средствами, полученными от ПАО Банк ВТБ за 2016 год составила 46 116 тыс. руб., погашена кредиторская задолженность по основному долгу в сумме 16 041 тыс. руб. Кредиторская задолженность по кредитному договору на 31.12.16 г. составила 583 299 тыс.руб., в том числе начисленные проценты 113 249 тыс.руб.

Сумма начисленных процентов за пользование кредитными средствами, полученными от ПАО Банк ВТБ за 2015 год составила 47 729 тыс. руб., погашена кредиторская задолженность по основному долгу в сумме 16 588 тыс. руб. Кредиторская задолженность по кредитному договору на 31.12.15 г. составила 553 223 тыс.руб., в том числе начисленные проценты 67 133 тыс.руб.

В 2016 году начислены проценты по размещенным депозитам в ПАО Банк ВТБ в сумме 12 273 тыс.руб., получены проценты по депозитам в сумме 12 475 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов по размещенным депозитам в ПАО Банк ВТБ за 2015 год составляет 28 921 тыс.руб., получены проценты по депозитам в сумме 29 431 тыс. руб.

Ниже представлена информация о денежных потоках между Обществом и связанными сторонами, отраженных в составе соответствующих показателей Отчета о движении денежных средств:

Наименование показателя	Код строки	Сумма за Январь-Декабрь 2016 г.	Сумма за Январь-Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций	4110		
Проценты по депозитам в ПАО Банк ВТБ	4114	12 475	29 431
Прочие платежи (услуги ПАО Банк ВТБ)	4129	(69)	(40)
Денежные потоки от финансовых операций	4310		
Поступления от получения кредитов и займов (ПАО Галс-Девелопмент)	4311	1 310 297	-
В связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов (ПАО Банк ВТБ)	4323	(16 041)	(16 588)

17. Информация о выданных обязательствах в пользу третьих лиц представлена в соответствии с требованием ПБУ 8/01:

По состоянию на 31.12.2016 г. Обществом полученные следующие обеспечения по видам:

Контрагент	Вид обеспечения	Сумма обязательства, тыс. руб.
АО «ФОДД Констракшн»	Банковская гарантия	1 655 808
ПАО «МОСТОТРЕСТ»	Банковская гарантия	11 073
Участники (физические лица) по Договорам долевого участия в строительстве	Аккредитивы	23 988

По состоянию на 31.12.2016 г. Обществом выданы следующие обязательства:

Кредитор	Заемщик	Вид обязательства/Договор	Сумма обязательства, тыс. руб.
ПАО БАНК ВТБ	ПАО «Галс-Девелопмент»	Поручительство третьих лиц /Договор поручительства № 3168-П/2 от 13.06.2013г.	4 866 902
ПАО БАНК ВТБ	ПАО «Галс-Девелопмент»	Залог права требования/ Договор о залоге прав на земельный участок № 3168-ДЗ от 27.05.2014г.	936 623

ПАО БАНК ВТБ	ООО «Искра-Парк»	Возврат средств по Кредитному соглашению/ Договор об ипотеке права аренды земельных участков № 3518- ДИ/2 от 29.12.2014г.	2 350 676
--------------	------------------	--	-----------

18. События после отчетной даты, условные и оценочные обязательства, условные активы.

На 31.12.2016 г. оценочные обязательства в виде резервов предстоящих расходов у Общества отсутствуют.

На 31.12.2015 г. по строке баланса 1540 отражены оценочные обязательства в виде резервов предстоящих расходов в сумме 10 024 тыс. руб.

События после отчетной даты, условные обязательства и активы у Общества отсутствуют.

19. Итоги и перспективы.

Общество имеет намерения продолжать существование и вести хозяйственную деятельность в следующем отчетном году.

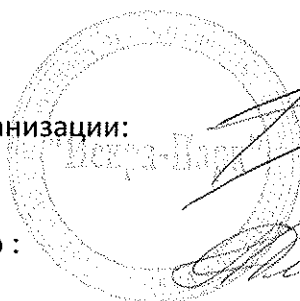
На 31.12.2016г. размер чистых активов Общества составляет - 176 463 тыс. руб.

Наличие отрицательных чистых активов обусловлено видом деятельности, осуществляемым Обществом, т.к. инвестиционная деятельность предполагает длительный период окупаемости затрат и признание финансовых результатов в будущих отчетных периодах. Общество прогнозирует получение прибыли по окончании реализации инвестиционного проекта «Искра-Парк», что приведет к увеличению размера чистых активов Общества до положительной величины.

Приложения:

1. Табличная часть к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год на 17 листах.
2. Список аффилированных лиц на 31.12.16г.

Руководитель организации:



Гончаров А.С.

Главный бухгалтер:

Мелькина

Мелькина А.А.

21.02.2017 г.