

Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторская фирма «Лави-аудит»

---

ОГРН 1149204031657, ИНН 9204015509, КПП 920401001  
299040, город Севастополь, ул. Флагманская, 5-29  
тел. (8692) 53-07-68, +7 (978) 722-07-00

---

*Рег. № АЗ-2018-03 от 27 апреля 2018 г.  
г. Севастополь*

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Единственному участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

### **Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»** (ОГРН 1149200000234, местонахождение – 299008, г. Севастополь, ул. Пожарова, дом 20/3), состоящей из Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, Отчета о финансовых результатах за 2017 год, 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, за исключением возможного влияния вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» 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.**

---

*Аудиторское заключение выдано ООО «Аудиторская фирма «Лави-аудит» 27 апреля 2018 г.  
Аудируемое лицо – ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»  
Никакая часть данного документа не должна рассматриваться отдельно от документа в целом.*

---

### **Основание для выражения мнения с оговоркой**

Мы не наблюдали за проведением инвентаризации материалов для строительства по состоянию на 31.12.2017 г., поскольку наше назначение в качестве аудитора ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» состоялось после указанной даты, и не смогли с помощью альтернативных аудиторских процедур получить необходимые подтверждения в отношении суммы приобретенных и неиспользованных строительных материалов, отраженных в бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2017 года по статье «Прочие внеоборотные активы» в сумме 22 066 тыс.руб.

Мы не имели возможность получить подтверждение задолженности от некоторых кредиторов. Мы не смогли подтвердить или проверить с помощью альтернативных процедур кредиторскую задолженность, отраженную в бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2017 года по статье «Долгосрочные заемные средства» в общей сумме 8 982 тыс.руб..

В результате этих обстоятельств мы не смогли определить, есть ли необходимость внесения корректировок в отношении отраженных или не отраженных в бухгалтерском учете указанных сумм материалов и кредиторской задолженности.

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 (финансовой) 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 нами мнения с оговоркой.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 правомочности 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление, доводя до его 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



Л.И. Тютюнник

*Аудиторская организация:*

*ООО «Аудиторская фирма «Лави-аудит»*

*ОГРН 1149204031657,*

*299040, г. Севастополь, ул. Флагманская, 5-29*

*член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,*

*ОРНЗ 11606075010*

27 апреля 2018 г.

---

*Аудиторское заключение выдано ООО «Аудиторская фирма «Лави-аудит» 27 апреля 2018 г.*

*Аудируемое лицо – ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»*

*Никакая часть данного документа не должна рассматриваться отдельно от документа в целом.*

---

### Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬФАГРУППИНВЕСТ"</u>	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	00110728		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях</u>	по ОКВЭД	9204000100		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	71.1		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) <u>299008, Севастополь ГОРОД, Пожарова УЛИЦА, дом № 20/3</u>		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	7 890	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5	Финансовые вложения	1170	3 610	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	43
6	Прочие внеоборотные активы	1190	171 831	182 226	2 321
	в том числе:				
	незавершенное строительство (Горпищенко 143)	11901	30 802	22 493	-
	незавершенное строительство (Горпищенко 145)	11902	63 084	644	-
	приобретенные стройматериалы для строительства Горпищенко 143,145	11903	22 066	38	281
	долгосрочная дебиторская задолженность	11904	55 232	159 051	2 040
	долгосрочная дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве (Горпищенко 145)	11905	647	-	-
	Итого по разделу I	1100	183 331	182 226	2 364
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
7	Запасы	1210	141 608	-	-
	в том числе:				
	завершенные объекты по договорам участия в долевом строительстве (Горпищенко 143)	12101	34 420	-	-
	завершенные объекты строительства по инвестиционным договорам и на продажу (Горпищенко 143)	12102	107 188	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
8	Дебиторская задолженность	1230	109 283	12	9
	в том числе:				

	краткосрочная дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве (Горпищенко 143)	12301	13 887	-	-
	краткосрочная дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве (Горпищенко 145)	12302	3 255	-	-
	краткосрочная дебиторская задолженность по инвестиционным договорам на строительство (Горпищенко 143)	12303	79 100	-	-
	прочая краткосрочная дебиторская задолженность	12304	13 041	12	9
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	276 198	504	8 690
	Прочие оборотные активы	1260	575	-	-
	Итого по разделу II	1200	527 664	516	8 699
	<b>БАЛАНС</b>	1600	710 995	182 742	11 063

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 000	80 000	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(19 043)	(304)	(174)
	Итого по разделу III	1300	60 957	79 696	(164)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	355 610	93 812	11 206
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
11	Прочие обязательства	1450	77 477	-	-
	в том числе:				
	долгосрочные обязательства перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве (Горпищенко 143)	14501	50 740	-	-
	долгосрочные обязательства перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве (Горпищенко 145)	14502	8 019	-	-
	долгосрочные обязательства по инвестиционным договорам на строительство (Горпищенко 143)	14503	18 718	-	-
	Итого по разделу IV	1400	433 087	93 812	11 206
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
16	Заемные средства	1510	37 200	-	-
13	Кредиторская задолженность	1520	179 713	9 203	7
	в том числе:				
	краткосрочные обязательства перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве (Горпищенко 143)	15201	44 638	-	-
	краткосрочные обязательства по инвестиционным договорам на строительство (Горпищенко 143)	15202	79 100	-	-
	прочая кредиторская задолженность	15203	55 975	9 203	7
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
12	Оценочные обязательства	1540	38	31	14
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	216 951	9 234	21
	<b>БАЛАНС</b>	1700	710 995	182 742	11 063

Генеральный  
директор



Лысенко Александр  
Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬФАГРУППИНВЕСТ" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН  
 Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях по ОКВЭД  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2017
00110728		
9204000100		
71.1		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	<b>Выручка</b>	2110	56 000	-
15	Себестоимость продаж	2120	(76 049)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(20 049)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
15	Управленческие расходы	2220	(7 294)	(283)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(27 343)	(283)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 714	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
17	Прочие доходы	2340	2 650	219
18	Прочие расходы	2350	(43)	(23)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(16 022)	(87)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
14	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
14	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	17
14	Прочее	2460	(2 717)	(60)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(18 739)	(130)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(18 739)	(130)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный  
директор



**Лысенко Александр  
Владимирович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды	
0710003	
31	2017
00110728	
9204000100	
71.1	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬФАГРУППИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	10	-	-	-	(174)	(164)
Увеличение капитала - всего:	3210	79 990	-	-	-	-	79 990
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 реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
прочее увеличение капитала	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	79 990	-	-	-	-	79 990
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(130)	(130)
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	80 000	-	-	-	(304)	79 696
Увеличение капитала - всего: За 2017 г.	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	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(18 739)	(18 739)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(18 739)	(18 739)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
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	80 000	-	-	-	(19 043)	60 957

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

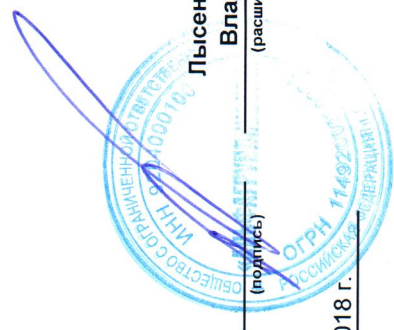
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(164)	(130)	79 990	79 696
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(164)	(130)	79 990	79 696
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(174)	(130)	-	(304)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(174)	(130)	-	(304)
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	60 957	79 696	(164)

Генеральный директор

**Лысенко Александр Владимирович**  
(расшифровка подписи)



28 марта 2018 г.

## Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬФАГРУППИНВЕСТ" Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях по ОКВЭД \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2017
00110728		
9204000100		
71.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	809 004	244 839
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	142 108	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	666 896	244 839
Платежи - всего	4120	(612 417)	(228 179)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(289 634)	(74)
в связи с оплатой труда работников	4122	(265)	(155)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(322 518)	(227 950)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	196 587	16 660
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	123 950	-
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	123 950	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(44 843)	(24 846)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(223)	(24 846)
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	(44 620)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	79 107	(24 846)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	275 694	(8 186)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	504	8 690
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	276 198	504
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор



Лысенко Александр Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» за 2017 год

### Содержание

1. Информация об ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ».....	12
2. Основа подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	12
3. Существенные положения учетной политики Общества .....	12
4. Основные средства .....	16
5. Финансовые вложения (долгосрочные).....	17
6. Прочие внеоборотные активы.....	17
7. Запасы.....	19
8. Краткосрочная дебиторская задолженность.....	19
9. Денежные средства и денежные эквиваленты .....	20
10. Уставный капитал.....	20
11. Долгосрочная кредиторская задолженность.....	21
12. Оценочное обязательство - резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.....	21
13. Краткосрочная кредиторская задолженность .....	22
14. Налог на прибыль. ....	22
15. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат.....	23
16. Информация по займам и кредитам.....	24
17. Прочие доходы .....	24
18. Прочие расходы .....	25
19. Информация по сегментам .....	25
20. Информация о связанных сторонах.....	25
21. Операционная среда и операционные риски.....	30
22. Управление капиталом .....	31



ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

## **1. Информация об ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»**

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» (далее – Общество) основано в соответствии с решением единственного учредителя в 2014 году.

В настоящее время единственным участником Общества является Лысенко Александр Владимирович, которому принадлежит 100 % уставного капитала Общества.

### Основные направления деятельности

Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий, строительство жилых и нежилых зданий, инвестиционная деятельность.

### Юридический адрес Общества:

299008, Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Пожарова, дом 20/3

Среднесписочная численность работников за 2017 год – 2 чел.

### Исполнительные и контрольные органы Общества в 2017 году

Единоличным исполнительным органом Общества, является Генеральный директор – Лысенко А.В.

## **2. Основа подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2017 год, сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, валюта представления-российский рубль.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2017 год включает:

- Бухгалтерский Баланс на 31 декабря 2017 года;
- Отчет о финансовых результатах за 2017 год;
- Отчет об изменениях капитала за 2017 год;
- Отчет о движении денежных средств за 2017 год;
- настоящие Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

## **3. Существенные положения учетной политики Общества**

Существенные положения учетной политики, которые применялись при подготовке данной бухгалтерской (финансовой) отчетности, описаны ниже:

### **3.1. Валюта бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

Все суммы в данной бухгалтерской (финансовой) отчетности представлены в валюте Российской Федерации, российских рублях.

Все суммы в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества округлены до целых тысяч рублей.

### **3.2 Признание доходов**

*Выручка от выполнения работ.*

Доход признается случае, когда:

- общество имеет право на получение этой выручки;
- сумма выручки может быть достоверно определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- работа принята заказчиком;
- расходы, которые были понесены или будут понесены Обществом в связи с этой операцией могут быть достоверно определены.

*Доход от аренды.*

Когда активы передаются Обществом в оперативную аренду, арендные платежи, подлежащие получению, признаются доходом равномерно в течение всего срока аренды.

*Доход от продажи товаров.*

Доход от продажи товаров признается в случае соблюдения следующих условий:

- а) покупателю переданы права собственности на товар;
- б) сумму дохода можно достоверно оценить;
- в) существует вероятность получения Обществом будущих экономических выгод, связанных с операцией;
- г) расходы, связанные с операцией можно достоверно оценить.

### **3.3. Признание расходов**

Расходы признаются по методу начисления.

Расходы, непосредственно связанные со строительством объектов недвижимого имущества, учитываются в составе «Незавершенного строительства» до момента ввода объектов в эксплуатацию.

Общехозяйственные расходы, а также коммерческие расходы не включаются в стоимость незавершенного строительства, а в полной сумме относятся на расходы того периода, в котором они были понесены.

### **3.4. 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, состоит из постоянных и временных разниц.

Информация о постоянных и временных налоговых разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль в соответствии с данными, сформированными в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме налога на прибыль, отраженной в декларации по налогу на прибыль.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество отражает отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство сальдировано (свернуто), кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

### 3.5. Основные средства

Основными средствами признаются активы, удовлетворяющие следующим условиям:

- объект предназначен для использования при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества, либо для предоставления за плату во временное пользование и владение;
- объект предназначен для использования в течение срока продолжительностью более 12 месяцев;
- объект не предназначен для перепродажи;
- объект способен приносить в будущем экономические выгоды;
- стоимость объектов за единицу превышает 40 000 руб.

Не относятся к основным средствам и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов активы, стоимость которых не превышает 40 000 руб.

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

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Затраты на текущий ремонт и обслуживание относятся на затраты того отчетного периода, в котором они были понесены.

Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

#### *Амортизация основных средств.*

Земля не амортизируется.

Амортизация остальных основных средств начисляется линейным способом путем распределения их первоначальной или текущей (восстановительной) стоимости в течение установленного срока полезного использования.

### 3.6. Расходы по займам и кредитам

Расходы на займы – расходы на выплату процентов и прочие расходы, понесенные Обществом в связи с займом средств.

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

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

### 3.7. Оценочные обязательства

#### *Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.*

Для оплаты ежегодных отпусков в организации создается резерв предстоящих расходов.

Ежемесячная сумма отчислений на создание резерва на текущий год определяется на основе запланированных дней ежегодных отпусков, исходя из их графика на текущий год, и запланированных расходов на оплату труда.

Сумма отчислений на создание резерва на оплату отпусков включается общехозяйственные расходы и признается в расходах отчетного периода. Оплата ежегодных отпусков производится за счет созданного резерва. При недостаточности резерва для оплаты отпусков, резерв доначисляется в размере фактических отпускных, суммы доначисленного резерва включаются в расходы отчетного периода.

Ежегодно, на конец отчетного года сумма резерва уточняется исходя из количества дней неиспользованных отпусков и суммы средневзвешенной заработной платы. Средневзвешенная заработная плата определяется за период январь-декабрь отчетного года.

### **3.8. Дебиторская задолженность**

*Резерв сомнительных долгов.*

Резерв сомнительных долгов создается по расчетам с другими организациями и физическими лицами за выполненные работы (услуги), переданные ТМЦ.

Резерв создается на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В качестве сомнительной задолженности не рассматриваются:

- обязательства поставщиков, связанные с выданными авансами в счет предстоящих поставок;

- обязательства контрагентов, возникшие в связи с предъявлением претензий к ним.

Резерв по такой задолженности не создается.

Анализ дебиторской задолженности в целях выявления сомнительной задолженности проводится на каждую дату, на которую составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность.

### **3.9. Финансовые вложения**

К финансовым вложениям Общества относятся:

- ценные бумаги других организаций;
- вклады в уставные капиталы других организаций;
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Затраты на приобретение ценных бумаг (кроме сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу) организация признает прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги, в случае несущественности этих расходов (несущественными признаются расходы, составляющие менее 5% от суммы, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу ценных бумаг).

Долговые ценные бумаги, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, учитываются по первоначальной стоимости до момента выбытия.

При выбытии финансового актива, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

### **3.10. Запасы**

Себестоимость материально-производственных запасов включает все расходы на приобретение, расходы на переработку, а также прочие расходы, понесенные во время доставки запасов к их нынешнему местонахождению и приведению их в нынешнее состояние.

Материально-производственные запасы, кроме объектов недвижимого имущества, при их выбытии, а также на конец отчетного периода оцениваются по средней себестоимости.

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

Объекты недвижимого имущества оцениваются при выбытии по себестоимости единицы.

### 3.11. Денежные средства и их эквиваленты.

В качестве эквивалентов денежных средств Общество признает высоколиквидные финансовых вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, включая:

- банковские депозиты до востребования.

Общество отражает свернуто в "Отчете о движении денежных средств":

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежи поставщикам и подрядчикам и платежи в бюджетную систему Российской Федерации или возмещения из нее.

## 4. Основные средства

В составе основных средств отражены расходы на незавершенное строительство объектов собственных основных средств Общества:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2017 года	2017 год	На 31 декабря 2016 года	2016 год	На 31 декабря 2015 года
Расходы на строительство, понесенные в отчетном периоде	х	7 890	х	-	х
Объекты строительства, введенные в эксплуатацию	х	-	х	-	х
<b>Расходы на незавершенное строительство основных средств</b>	<b>7 890</b>	<b>х</b>	<b>-</b>	<b>х</b>	<b>-</b>

На основании заключенного договора аренды для обеспечения строительства Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 143 у Общества находится в пользовании земельный участок:

Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, га
г. Севастополь, район п. Дергачи	91:04:001025:66	1,1227

На основании заключенного инвестиционного договора на строительство объектов недвижимого имущества для обеспечения строительства Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 145 у Общества находится в пользовании земельный участок:

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, га
г. Севастополь, район п. Дергачи	91:04:001025:67	0,9910

## 5. Финансовые вложения (долгосрочные)

Финансовые вложения оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

В течение отчетного периода изменение способа оценки не происходило.

Все финансовые вложения, отраженные в отчетности, являются финансовыми вложениями, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

тыс. руб.	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Долгосрочная дебиторская задолженность по выданным займам (срок погашения – более 12 месяцев после отчетной даты)	3 610	-	-
<b>Всего долгосрочные финансовые вложения</b>	<b>3 610</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Сумма процентов согласно договору начисляется по ставке 11 % годовых.

Долгосрочных финансовых вложений обремененных залогом на отчетную дату нет.

## 6. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражены:

- расходы на незавершенное строительство объектов недвижимого имущества:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2017 года	2017 год	На 31 декабря 2016 года	2016 год	На 31 декабря 2015 года
-----------------------	-------------------------------	----------	-------------------------------	----------	-------------------------------

*Комплекс многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Гортищенко, 143*

Расходы на строительство, понесенные в отчетном периоде	х	225 966	х	22 493	х
Объекты строительства, введенные в эксплуатацию	х	(217 657)	х	-	х
<b>Расходы на незавершенное строительство</b>	<b>30 802</b>	<b>х</b>	<b>22 493</b>	<b>х</b>	<b>-</b>

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

Комплекс многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь,  
Нахимовский район, ул. Горпищенко, 145

<b>Расходы на незавершенное строительство</b>	<b>63 084</b>	<b>62 440</b>	<b>644</b>	<b>644</b>	<b>-</b>
<i>Оборудование к установке, приобретенные стройматериалы</i>					
Расходы на приобретение стройматериалов и оборудования для объектов строительства	22 066	22 028	38	(243)	281
<b>Всего расходы на незавершенное строительство объектов недвижимого имущества</b>	<b>115 952</b>	<b>х</b>	<b>23 175</b>	<b>х</b>	<b>281</b>

-долгосрочная дебиторская задолженность:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Долгосрочная дебиторская задолженность по договорам беспроцентного займа (срок погашения – более 12 месяцев после отчетной даты)	15 209	144 520	2 040
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	40 023	14 531	-
<b>Всего долгосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>55 232</b>	<b>159 051</b>	<b>2 040</b>

Вся сумма дебиторской задолженности по займам реальна к погашению, резерв сомнительных долгов по ней на отчетную дату не создавался.

-долгосрочная дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве (срок погашения – более 12 месяцев после отчетной даты):

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Комплекс многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 145	647	-	-
<b>Всего долгосрочная дебиторская задолженность дольщиков</b>	<b>647</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

## 7. Запасы

На дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности запасы включают:

Группа запасов	31 декабря 2017 года, тыс. руб.	31 декабря 2016 года, тыс. руб.	31 декабря 2015 года, тыс. руб.
Квартиры, законченные строительством, для передачи дольщикам по договорам участия в долевом строительстве объектов Комплекса Горпищенко 143 (по себестоимости единицы)	34 420	-	-
Квартиры, законченные строительством, для передачи инвесторам строительства объектов Комплекса Горпищенко 143 и для продажи (по себестоимости единицы)	107 188	-	-
<b>Всего запасов:</b>	<b>141 608</b>	-	-

По состоянию на отчетную дату резерв под снижение стоимости материальных ценностей Обществом не создавался.

По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют запасы переданные в залог.

## 8. Краткосрочная дебиторская задолженность.

тыс. руб.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 143	13 887	-	-
Дебиторская задолженность инвесторов по инвестиционным договорам строительства Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 143	79 100	-	-
Дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 145	3 255	-	-
Прочая дебиторская задолженность всего,	13 041	12	9
в том числе :			
-по авансам выданным	10	12	4
-задолженность по выданным беспроцентным займам	450	-	-
-задолженность по процентам начисленным к получению	8 714	-	-



ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

-задолженность по расчетам с бюджетом	-	-	5
-прочая задолженность	3 867	-	-
<b>Всего краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>109 283</b>	<b>12</b>	<b>9</b>

## 9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Для целей составления бухгалтерской (финансовой) отчетности денежные средства и денежные эквиваленты включают:

тыс. руб.	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
<b>Денежные средства в кассе и на текущих банковских счетах всего: в том числе:</b>	<b>76 198</b>	<b>504</b>	<b>8 690</b>
- в Российских рублях	76 198	504	8 690
<b>Денежные средства на краткосрочных депозитных банковских счетах всего: в том числе:</b>	<b>200 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- в Российских рублях	200 000	-	-
<b>Всего денежных средств и денежных эквивалентов</b>	<b>276 198</b>	<b>504</b>	<b>8 690</b>

## 10. Уставный капитал

На 31 декабря 2017 года уставный капитал Общества оплачен полностью.

	31 декабря 2017 года, тыс. руб.	2017 год, тыс. руб.	31 декабря 2016 года, тыс. руб.	2016 год, тыс. руб.	31 декабря 2015 года, тыс. руб.
Уставный капитал	80 000	-	80 000	79 990	10

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

**11. Долгосрочная кредиторская задолженность**

тыс. руб.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Долгосрочная кредиторская задолженность перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 143	50 740	-	-
Долгосрочная кредиторская задолженность перед инвесторами по инвестиционным договорам строительства Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 143	18 718	-	-
Долгосрочная кредиторская задолженность перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 145	8 019	-	-
<b>Всего долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>77 477</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**12. Оценочное обязательство - резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.**

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.

В составе резерва произошли следующие изменения на отчетные даты:

	31 декабря 2017 года	2017 год	31 декабря 2016 года	2016 год	31 декабря 2015 года
Сумма резерва на отчетную дату, тыс. руб.	38	x	31	x	14
Количество дней неиспользованного ежегодного отпуска на отчетную дату	105	x	65	x	37
Сумма резерва, признанная в отчетном периоде, тыс. руб.	x	7	x	17	x
Сумма резерва, списанная в счет отражения затрат, тыс. руб.	x	-	x	-	x

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

**13. Краткосрочная кредиторская задолженность**

тыс. руб.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Кредиторская задолженность перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 143	44 638	-	-
Кредиторская задолженность перед инвесторами по инвестиционным договорам строительства Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 143	79 100	-	-
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность всего	55 975	9 203	7
в том числе:			
-кредиторская задолженность по авансам, полученным от покупателей	500		
-кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	45 387	710	-
-кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом	2 716	1	1
-кредиторская задолженность по оплате труда	2	-	4
-кредиторская задолженность по расчетам по общеобязательному государственному социальному страхованию	5	3	2
-прочая кредиторская задолженность	7 365	8 489	-
<b>Всего краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>179 713</b>	<b>9 203</b>	<b>7</b>

**14. Налог на прибыль.**

В отчетном периоде Общество применяло Упрощенную систему налогообложения и не являлось плательщиком налога на прибыль. Налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2017 год составил **2 717** тыс. руб.

В 2016 году прибыль Общества облагалась налогом по ставке 20%

Величина текущего налога на прибыль за соответствующий отчетный период составляет:

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

	2017 год, тыс. руб.	2016 год, тыс. руб.
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	-	<b>(87)</b>
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	-	(17)
Постоянное налоговое обязательство (постоянный налоговый актив)	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	-	17
<b>Текущий налог на прибыль</b>	-	-

Временные разницы, отложенные налоговые активы за соответствующий отчетный период составляют:

тыс. руб.	2017 год		2016 год	
	временные разницы	отложенные налоговые активы, признанные в отчетном периоде	временные разницы	отложенные налоговые активы, признанные в отчетном периоде
Убыток текущего периода	-	-	87	17
<b>Всего за отчетный период</b>	-	-	<b>87</b>	<b>17</b>
<b>Итого изменение отложенных налоговых активов за отчетный период</b>	-	-	<b>х</b>	<b>17</b>

### 15. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат

Расходы Общества по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат составили:

Элементы затрат	2017 год, тыс. руб.	2016 год, тыс. руб.
Материальные расходы	76 049	20
Расходы на оплату труда	213	116
Расходы на государственное пенсионное страхование, социальное и медицинское страхование	63	36
Прочие	7 018	111
<b>Всего</b>	<b>83 343</b>	<b>283</b>

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

**16. Информация по займам и кредитам**

В отчетном периоде Общество привлекало денежные средства по договорам займа.

Информация о наличии и изменении обязательств по займам приведена ниже:

-срок погашения задолженности по займам в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев после отчетной даты:

тыс. руб.	На 31 декабря 2017 года	2017 год		На 31 декабря 2016 года	2016 год		На 31 декабря 2015 года
		получено	погашено		получено	погашено	
<b>Долгосрочные займы:</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>
- в рублях	355 610	456 930	(195 132)	93 812	167 487	(84 881)	11 206

Полученные займы являются беспроцентными.

-срок погашения задолженности по займам в соответствии с условиями договоров менее 12 месяцев после отчетной даты:

тыс. руб.	На 31 декабря 2017 года	2017 год		На 31 декабря 2016 года	2016 год		На 31 декабря 2015 года
		получено	погашено		получено	погашено	
<b>Краткосрочные займы:</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>
- в рублях	37 200	37 200	-	-	-	-	-

Полученные займы являются беспроцентными.

**17. Прочие доходы**

Прочие доходы Общества включают:

тыс. руб.	2017 год	2016 год
Доходы от оказания услуг по размещению рекламы	2 583	-
Проценты, начисленные по текущему банковскому счету	67	218
Прочие	-	1
<b>Всего</b>	<b>2 650</b>	<b>219</b>

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год  
Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

## 18. Прочие расходы

Прочие расходы Общества включают:

тыс. руб.	2017 год	2016 год
Расходы на банковское обслуживание текущего счета	37	15
Прочие	6	8
<b>Всего</b>	<b>43</b>	<b>23</b>

## 19. Информация по сегментам

*Информация по отчетным сегментам деятельности.*  
Общество не имеет выделенных отчетных сегментов.

*Информация по географическим регионам деятельности.*  
В отчетном периоде Общество осуществляло свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации.

## 20. Информация о связанных сторонах

**Перечень связанных сторон:**

Связанная сторона	Характер отношений
Лысенко Александр Владимирович	Единственный участник Общества Генеральный директор общества
ООО «АЛЬФА ГРУПП СЕВАСТОПОЛЬ» (ОГРН-1149204015388)	Организация находится под общим контролем с Обществом (участнику Общества принадлежит 100 % уставного капитала организации)
Индивидуальный предприниматель Лысенко Анна Валентиновна (ОГРН – 316920400066931)	Член семьи участника Общества
ООО «АЛЬФА ГРУПП ПОДРЯД» (ОГРН-1179204000997)	Организация находится под общим контролем с Обществом (участнику Общества принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Земельно-кадастровые ресурсы» (ОГРН- 1149304009790)	Организация находится под общим контролем с Обществом (участнику Общества принадлежит 100 % уставного капитала организации)

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год**Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей*

ООО «Экспертно-инжиниринговый центр-Крым» (ОГРН – 1149204015510)	Организация находится под общим контролем с Обществом (участнику Общества принадлежит 50 % уставного капитала организации)
ООО «Севастопольский Стройпроект» (ОГРН – 1149204031558)	Организация находится под общим контролем с Обществом (участнику Общества принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Севастопольский Стройпроект» (ОГРН – 1179204008763)	Организация находится под общим контролем с Обществом (участнику Общества принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Служба управления недвижимостью» (ОГРН – 1179204004407)	Организация находится под общим контролем с Обществом (участнику Общества принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «ПОР 52-Б» (ОГРН – 1179204004979)	Организация находится под общим контролем с Обществом (участнику Общества принадлежит 50 % уставного капитала организации)
ООО «Северный рavelин» (ОГРН – 1149204036178)	Организация находится под общим контролем с Обществом (участнику Общества и членам его семьи принадлежит 100 % уставного капитала организации)

**Сделки со связанными сторонами.***Сделки по основной деятельности*

Нижеприведенная таблица содержит информацию об общей сумме сделок по основной деятельности Общества, которые были заключены со связанными сторонами, за соответствующие отчетные периоды, а также суммы взаимных задолженностей на отчетную дату:

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Выполнение работ (продажа товаров) связанными сторонами, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ООО «АЛЬФА ГРУПП СЕВАСТОПОЛЬ» (ОГРН-1149204015388)	На 31.12.2015 г.	х	-	-
	2016 год	8 035	х	х
	На 31.12.2016 г.	х	1 000	455
	2017 год	51 758	х	х
	На 31.12.2017 г.	х	-	5 001
ООО «АЛЬФА ГРУПП ПОДРЯД» (ОГРН-1179204000997)	На 31.12.2015 г.	х	-	-
	2016 год	-	х	х
	На 31.12.2016 г.	х	-	-
	2017 год	106 744	х	х
	На 31.12.2017 г.	х	25 529	8 845

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

*Условия сделок со связанными сторонами.*

Сделки со связанными сторонами осуществляются на обычных условиях, присущих сделкам с независимыми партнерами, расчеты по сделкам со связанными сторонами предусмотрены в денежной форме. Задолженности на конец отчетного периода не обеспечены и являются беспроцентными.

*Расчеты по инвестиционным договорам на строительство:*

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Получено инвестиций от связанных сторон, тыс. руб.	Переданы объекты строительства связанным сторонам, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ИП Лысенко А.В. (ОГРН- 316920400066931)	На 31.12.2015 г.	х	х	-	
	2016 год	-	-	х	х
	На 31.12.2016 г.	х	х	-	-
	2017 год	-	-	х	х
	На 31.12.2017 г.	х	х	38 300	38 300

*Прочие сделки:*

*Беспроцентные займы, полученные Обществом от связанных сторон:*

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Получено займов от связанных сторон, тыс. руб.	Возвращено займов связанным сторонам, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
Участник Общества	На 31.12.2015 г.	х	х	2 093
	2016 год	95 235	(79 990)	х
	На 31.12.2016 г.	х	х	17 338
	2017 год	100 388	(87 350)	х
	На 31.12.2017 г.	х	х	30 376
ИП Лысенко А.В. (ОГРН- 316920400066931)	На 31.12.2015 г.	х	х	-
	2016 год	13 700	(100)	х
	На 31.12.2016 г.	х	х	13 600
	2017 год	21 498	(5 600)	х
	На 31.12.2017 г.	х	х	29 498
ООО «АЛЬФА ГРУПП ПОДРЯД» (ОГРН-1179204000997)	На 31.12.2015 г.	х	х	-
	2016 год	-	-	х
	На 31.12.2016 г.	х	х	-
	2017 год	119 500	-	х
	На 31.12.2017 г.	х	х	119 500



ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей

ООО «Земельно-кадастровые ресурсы» (ОГРН- 1149304009790)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	-	-	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	-
	2017 год	3 500	-	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	3 500
ООО «Экспертно-инжиниринговый центр-Крым» (ОГРН – 1149204015510)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	-	-	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	-
	2017 год	1 500	-	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	1 500
ООО «Севастопольский Стройпроект» (ОГРН – 1179204008763)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	-	-	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	-
	2017 год	6 000	-	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	6 000

Беспроцентные займы, выданные Обществом связанным сторонам:

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Выдано займов связанным сторонам, тыс. руб.	Возвращено займов связанными сторонами, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.
ИП Лысенко А.В. (ОГРН- 316920400066931)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	5 684	(5 684)	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	-
	2017 год	-	-	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	-
ООО «АЛЬФА ГРУПП ПОДРЯД» (ОГРН-1179204000997)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	-	-	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	-
	2017 год	4 190	(4 040)	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	150
ООО «Земельно-кадастровые ресурсы» (ОГРН- 1149304009790)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	-	-	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	-
	2017 год	2 030	(2 030)	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	-

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год**Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей*

ООО «ПОР 52-Б» (ОГРН – 1179204004979)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	-	-	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	-
	2017 год	190	-	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	190
ООО «Служба управления недвижимостью» (ОГРН – 1179204004407)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	-	-	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	-
	2017 год	200	-	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	200
ООО «Северный рavelин» (ОГРН – 1149204036178)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	345	-	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	345
	2017 год	515	(350)	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	510
ООО «Экспертно- инжиниринговый центр- Крым» (ОГРН – 1149204015510)	На 31.12.2015 г.	x	x	-
	2016 год	488	(478)	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	10
	2017 год	-	(10)	x
	На 31.12.2017 г.	x	x	-

*Займы, выданные Обществом связанным сторонам по договорам, предусматривающим начисление процентов:*

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Предоставлено займов связанным сторонам, тыс. руб.	Возвращено займов связанными сторонами, тыс. руб.	Начислено процентов по займу, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.
ООО «АЛЬФА ГРУПП СЕВАСТОПОЛЬ» (ОГРН-1149204015388)	На 31.12.2015 г.	x	x	x	-
	2016 год	83 490	(550)	-	x
	На 31.12.2016 г.	x	x	x	82 940
	2017 год	44 620	(123 950)	8 190	
	На 31.12.2017 г.	x	x	x	11 800

*Размер процентов по предоставленному займу составляет 11 % годовых.*

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год*  
*Валюта представления – Российский рубль Степень округления – тысяча рублей*

### **Вознаграждения основному управленческому персоналу Общества.**

Краткосрочные выплаты основному управленческому персоналу Общества включают:

Наименование	2017 год, тыс. руб.	2016 год, тыс. руб.
Заработная плата и прочие краткосрочные выплаты	136	116
Взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования РФ	42	36
<b>Всего краткосрочные выплаты</b>	<b>178</b>	<b>152</b>

Кредиторская задолженность по краткосрочным выплатам основному управленческому персоналу составляет:

На 31 декабря 2017 года, тыс. руб.	На 31 декабря 2016 года, тыс. руб.
<b>2</b>	<b>4</b>

Долгосрочные выплаты основному управленческому персоналу в отчетном периоде не производились.

### **21. Операционная среда и операционные риски**

Рынок Российской Федерации подвержен экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам. Предполагаемые или фактические финансовые трудности, увеличение уровня предполагаемых рисков инвестиций могут отрицательно отразиться на экономике и инвестиционном климате страны. Будущее направление развития Российской Федерации во многом зависит от мер экономической, налоговой и кредитно-денежной политики Правительства Российской Федерации, развития налоговой, правовой, административной и политической систем в стране, а также от изменений мировой макроэкономической ситуации.

#### **Операционные риски.**

*Налоговое законодательство.*

Налоговое законодательство в Российской Федерации может толковаться по-разному и часто изменяется. Соответствующие государственные органы могут оспаривать толкование этого законодательства руководством Общества и его применение в ходе деятельности Общества, и существует возможность того, что операции и деятельность, которые в прошлом не оспаривались, будут оспорены. В результате налоговые органы могут начислить существенные дополнительные суммы налогов, штрафов и пени. Налоговые органы имеют право начислить штрафные санкции в течение трех лет после окончания соответствующего налогового периода.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2017 года нормы налогового законодательства Российской Федерации были применены им корректно и положение Общества с точки зрения налогового законодательства остается стабильным.

*Валютный риск*

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений в валютных курсах. Общество не подвержено риску изменения обменных курсов иностранных валют поскольку осуществляет свою операционную деятельность исключительно на территории Российской Федерации.

*Кредитный риск.*

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по финансовому инструменту. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего в отношении дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая займы. Руководство Общества регулярно анализирует сроки погашения дебиторской задолженности и контролирует просроченные суммы.

**22. Управление капиталом**

В области управления капиталом руководство Общества ставит своей целью гарантировать возможность ведения непрерывной деятельности для обеспечения доходов участникам и выгод другим заинтересованным сторонам, а также поддержания оптимальной структуры капитала с целью снижения затрат на его привлечение.

Генеральный директор

28 марта 2018 г.



Лысенко Александр  
Владимирович

Прошито и пронумеровано 36 (тридцать шесть) листов

Генеральный директор ООО «Аудиторская фирма

«Дави-аудит»

Д.И. Готтонник

