

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	<u>ЗАО "Фарвель"</u>	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	58460516		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД	7707303524		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>закрытое акционерное общество / частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	68.20.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	67	16	
Местонахождение (адрес)			384		
<b>103006, Москва г, Дмитровка М. ул, дом № 18а, строение 5</b>					

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	-	-	-
	Основные средства	1150	519 659	1 060 670	507 599
	в том числе: незавершенное строительство, в т.ч. объект долевого строительства счет 08	1151	519 659	1 060 670	507 599
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	29 741	38 050	30 050
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>549 400</b>	<b>1 098 720</b>	<b>537 649</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	285	-	258
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	94 904	154 840	76 673
	Дебиторская задолженность	1230	527 082	1 008 885	1 434 510
	в том числе: дебиторская задолженность связанная со строительством	1231	306 915	1 007 580	1 434 072
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1232	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	92 500	110 000	78 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	488	358	2 739
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>715 259</b>	<b>1 274 083</b>	<b>1 592 180</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 264 659</b>	<b>2 372 803</b>	<b>2 129 829</b>

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>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	9 146	9 146	9 146
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	30 000	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(74 747)	29 411	5 906
	Итого по разделу III	1300	(35 601)	38 557	15 052
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	253 506	448 785	367 679
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 840	17 855	4 580
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	261 346	466 640	372 259
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	411 607	354 265	277 858
	Кредиторская задолженность	1520	627 307	1 513 340	1 464 660
	в том числе: обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве	1521	479 787	1 513 340	1 464 660
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 038 914	1 867 606	1 742 518
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 264 659	2 372 803	2 129 829

Руководитель



Николаева Ирина Петровна

(подпись)

(подпись)

25 марта 2018 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	<b>ЗАО "Фарвель"</b>	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	58460516		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</b>	по ОКВЭД	7707303524		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>закрытое акционерное общество / частная собственность</b>	по ОКФС / ОКФС	68.20.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	67	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 948)	(674)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 948)	(674)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 063	348
	Проценты к уплате	2330	(57 341)	(26)
	Прочие доходы	2340	752 433	59 150
	Прочие расходы	2350	(796 656)	(30 018)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(100 449)	28 780
	Текущий налог на прибыль	2410	(5 414)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(20 904)	481
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	10 015	(13 275)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(5 414)	8 000
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(101 262)	23 505

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	(101 262)	23 505
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

  
(подпись)
Николаевна Ирина  
Петровна

(расшифровка подписи)

25 марта 2018 г.

# Закрытое акционерное общество «Фарвель» (ЗАО «Фарвель»)

127006, Москва, ул. Малая Дмитровка, д.18А, стр. 5  
Тел., факс (8495) 981-09-00  
ИНН: 7707303524 КПП: 770701001

Исх. № 25/03  
От « 25 » марта 2018 г.

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

В ИФНС №7 по г. Москве  
от ЗАО «Фарвель»  
ИНН 7707303524 КПП 770701001

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗАО «Фарвель» за 2017 год

Закрытое акционерное общество «Фарвель»

- Зарегистрировано Московской Регистрационной палатой 14 марта 2002 года, свидетельство о регистрации ЛС №007173.
- ОГРН №1027739735605
- Свидетельство о постановке на налоговый учет серия 77 №002315414 от 28.03.2002г.
- ИНН 7707303524 КПП 770701001
- Юридический адрес: 127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка д.18А, стр.5
- При учреждении Общества выпущено 9 146 шт. обыкновенных бездокументарных акций номиналом 1 000 рублей, уставный капитал 9 146 000 рублей. По состоянию на 31.12.2017 года акционерами Общества являются:

Наименование акционера	Доля в уставном капитале, %	Юридический адрес, место регистрации
"БРАСВЕССА ТРЭЙДИНГ ЛТД"	100%	Драмас 2, 3-й этаж 1077, Никосия, Кипр

- Дивиденды акционерам за 2017 год не начислялись.
- Численность работников по состоянию на 01.01.2018 год -2 чел.
- Бухгалтерская отчетность общества сформирована на основании действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности : Федерального Закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В соответствии с Распоряжением Правительства Москвы от 23.07.2004г. №1480-РП ЗАО «Фарвель» является инвестором строительства административного здания на

земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.18А. (Центральный административный округ). Данный земельный участок площадью 0,1244 га кадастровый номер 77:01:0001096:44 предоставлен ЗАО «Фарвель» Московским земельным комитетом на основании договора аренды земельного участка № М-01-021943 от 30.09.2002г. под цели проектирования и строительства административного здания. ЗАО «Фарвель» в 2012 году обеспечило подготовку Градостроительного Плана Земельного Участка (ГПЗУ) в Москомархитектуре (№RU77-203000-003229 регистрационный номер 45382000-08-97174 от 29.08.2012г.). Градостроительно- земельной комиссией города Москвы 28 июня 2012 года было принято решение о продлении срока исполнения обязательств ЗАО «Фарвель» по строительству. В рамках реализации данного решения было выпущено Распоряжение Правительства Москвы №507-ПП от 04 сентября 2012 года. о продлении сроков реализации инвестиционного проекта. 09.10.2014 года Градостроительно-земельной комиссией города Москвы принято решение о продлении обязательств ЗАО «Фарвель» по строительству до 31.12.2018 года и оформлению ГПЗУ с новыми техническими характеристиками здания. Новый ГПЗУ получен 16.12.2014г. регистрационный номер №RU77-203000-014475. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU77203000-011059 от 27.05.2015 года, выданного Обществу Комитетом государственного строительного надзора (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

В целях реализации инвестиционного проекта по строительству 4-х этажного здания с апартаментами и двухуровневой подземной автостоянкой, были заключены договоры долевого участия в строительстве в рамках Федерального закона № 214-ФЗ с физическими и юридическим лицами. ЗАО «Фарвель» привлекало дополнительное финансирование в форме заемных и кредитных денежных средств, направленных на строительство здания. Строительство здания осуществляется подрядным способом, функции генерального подрядчика строительства Объекта выполняет АО «АНТ ЯПЫ САНАЙИ ВЕ ТИДЖАРЕТ АНОНИМ ШИРКЕТИ». Строительство здания осуществляется с целью дальнейшей реализации Объекта.

В 4 квартале 2017 года ЗАО «Фарвель» осуществило частичную передачу апартаментов и машиномест участникам долевого строительства в рамках договоров участия в долевом строительстве.

По итогам 2017 года в бухгалтерском учете получен убыток в сумме 100 449 тыс. рублей.

Доходная часть в БУ за 2017 год состоит из внереализационных доходов (счет 91.01 «Прочие доходы») на сумму 757 496 960,42 руб, в том числе:

91.01	
Госпошлина ( возврат )	350,00
Положительная курсовая разница	11 994 538,60
Прибыль застройщика	79 663 812,42

Продажа векселей Брасвесса Трэйдинг ЛТД	660 574 380,00
Проценты полученные по депозиту в УРАЛСИБ	5 062 878,21
Списание Кт задолженности	1,19
Штрафы	200 000,00
<b>Итого</b>	<b>757 495 960,42</b>

Расходная часть в БУ за 2017 год состоит из управленческих расходов, учитываемых на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и внереализационных расходов на счете 91.02 «Прочие расходы».

Управленческие расходы за 2017 год составляют 3 948 055,40 руб., в том числе:

<b>26 счет</b>	
ИТС ПРОФ подписка на 12 мес.	29 664,00
Расходы на брошюры - продвижение бренда застройщика	284 745,76
Консультационные услуги в области бух. учета и налогообложения	330 000,00
Консультационные юридические услуги	2 120 000,00
Оплата труда	294 738,93
создание 12 анимированных изображений GIF	59 840,00
Страховые взносы с ФОТ	90 190,11
услуги по ведению реестра владельца именных ценных бумаг	38 200,00
услуги по внедрению ИСУ доработка 1С отдельный учет НДС	90 000,00
услуги по доработке сайта domchekhov	282 000,00
услуги по переводу с русского на англ язык Chekhov 18A	19 941,00
услуги по проведению 2-х фотосъемок дома Chekhov	127 200,00
услуги по проведению аудита за 2016 год	170 000,00
Услуги Такском зл сдача отчетности	11 535,60
<b>Итого</b>	<b>3 948 055,40</b>

Внереализационные расходы за 2017 год счет 91.02 «Прочие расходы» составляют сумму 853 997 633,73 руб., в том числе:

<b>91.02 счет</b>	
Госпошлина	51 925,00
Отрицательная курсовая разница	11 988 288,71
Налог на имущество	25 743,00
Амортизация строений 7,8	77 611,16
Продажа векселей Брасвесса Трэйдинг ЛТД	660 574 380,00
Проценты, по займам полученным, начисленные в соответствии со статьей 269	57 341 285,91
Расходы на услуги инжиниринговой компании Комстрин	561 084,94
РКО	149 923,43
Снос строений (снято с кадастрового учета 03.11.17г.) № 7, № 8	1 340 554,80
Списание Дт задолженности	257 340,20

Страхование	1 500,00
Убыток застройщика в БУ, не учитывается в НУ	94 388 576,10
Услуги брокера -ДДУ Егоркин С	16 722 172,50
Услуги брокера -ДДУ Кузовлев М.	8 263 780,00
Штрафы, пени и неустойки к (уплате)	2 273 467,98
<b>Итого</b>	<b>853 997 633,73</b>

Расхождение финансового результата по налоговому и бухгалтерскому учету объясняется отложенными налоговыми активами (ОНА), отложенными налоговыми обязательствами (ОНО), постоянными налоговыми обязательствами ( активами) (ПНО- ПНА).

В налоговом учете по итогам 2017 года получена прибыль в сумме 54 144 022 руб. Согласно п.2.1 ст. 283 НК РФ, в отчетные (налоговые) периоды с 1 января 2017 года по 31 декабря 2020 года налоговая база по налогу за текущий отчетный (налоговый) период, исчисленная в соответствии со **статьей 274** НК РФ не может быть уменьшена на сумму убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах, более чем на 50 процентов.

(п. 2.1 введен Федеральным **законом** от 30.11.2016 N 401-ФЗ).

Таким образом, ЗАО «Фарвель» уменьшает налогооблагаемую базу за 2017 год на сумму убытка, полученного в 2016 году в размере 50% , что составляет 27 072 011,00 руб. Налог на прибыль за 2017 год к уплате в бюджет составляет 5 414 402 рубля.

Генеральный директор

Николаенко И.П.

Главный бухгалтер



Журавлева Т.В.

Исп. Журавлева Т.В.

8-916-562-02-48