

УТВЕРЖДАЮ
Решением единственного участника
ООО "ГарантСтрой"
№ 1/18-ГО от 28 апреля 2018 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Общество с ограниченной ответственностью
«ГарантСтрой»

за 2017 год

Генеральный директор
ООО «ГарантСтрой»

М.П.

Мамаев Е. В.

Общие сведения об Обществе

1.1. Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью " ГарантСтрой "

1.2. Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «ГарантСтрой»

1.3. Место нахождения Общества: 191040, Российская Федерация, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 40, литер А, помещение 10-Н

1.4. Дата государственной регистрации: 28.02.2008г.; ОГРН 1089847077506

1.5. Сведения об уставном капитале: 11 000 (Одиннадцать тысяч) рублей;

1.6. Совет директоров Уставом общества не предусмотрен

Органы управления Общества:

- общее собрание участников;

- единоличный исполнительный орган - Генеральный директор;

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.

1.7. Номер телефона и факса: +7 (812) 374 97 67; + 7 909 9885432

1.8. Адрес электронной почты: info.garantstroy@gmail.com

1.9. Адрес страницы в сети Интернет, на которой публикуется текст годового отчета Общества: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36519>,
<http://www.garantstroyspb.ru>

1. Положение Общества, результаты развития и бухгалтерская отчетность.

Общество с ограниченной ответственностью «ГарантСтрой» работает на рынке промышленного и гражданского строительства с 2008 года. Изначально компания специализировалась на капитальном ремонте объектов транспортной инфраструктуры. На сегодняшний день общество способно выполнить полный комплекс работ по строительству промышленных и гражданских объектов недвижимости от нулевого цикла до кровли, включая монтаж внутренних и наружных инженерных сетей, технологического оборудования и пуско-наладочные работы, а также осуществление послегарантийного обслуживания инженерных систем. За время работы компанией введено в эксплуатацию более 100 000 м² промышленных и гражданских объектов, законченных строительством, реконструкцией и ремонтом.

Компания имеет все необходимые для своей деятельности допуски и лицензии, в том числе лицензию на производство работ по монтажу, ремонту и обслуживанию средств пожарной безопасности зданий и сооружений. В компании действует сертифицированная система менеджмента качества «Стандарт» ИСО 9000, поддерживается сертификат соответствия.

Коллектив компании обладает высоким профессионализмом и опытом работы. Руководство высоко ценит сотрудников компании и способствует постоянному повышению их квалификации, личностному росту и материальному благосостоянию.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 38 человек.

Руководство текущей деятельностью общества с ограниченной ответственностью осуществляется Генеральным директором Мамаевым Евгением Владимировичем.

Бухгалтерская отчетность составлена за период с 1 января по 31 декабря 2017 года.

Бухгалтерская отчетность общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. В бухгалтерской отчетности раскрыты данные по группам статей, включенных в бухгалтерский баланс, и статей, включенных в отчет о прибылях и убытках, в соответствии с требованиями ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», иных нормативных актов, регулирующих бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации, учредительных документов и Учетной политики Общества для целей бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчет об изменении капитала,
- отчет о движении денежных средств, приложений к бухгалтерскому балансу;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Организация, формы и способы ведения налогового учета установлены на основании действующих нормативных документов:

- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Законы о налогах и сборах субъектов Российской Федерации, принятые в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

Для ведения бухгалтерского учета утвержден график документооборота, разработана система внутрифирменного учета, контроля и отчетности.

Товары, приобретенные для продажи, учитываются по стоимости их приобретения (по фактической себестоимости). Метод оценки при продаже - по средней себестоимости.

Амортизация основных средств, в бухгалтерском учете начисляется линейным методом.

Прибыль в 2017 году общество с ограниченной ответственностью «ГарантСтрой» получило в основном от текущей деятельности.

2. Состояние чистых активов Общества

Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала Общества

Показатели, тыс. руб.	2015 год	2016 год	2017 год
Чистые активы	39 107	18 006	10 493
Уставный капитал	11	11	11

Стоимость чистых активов Общества превышает его уставный капитал в 3 последних года.

Размер уставного капитала Общества последние три финансовых года оставался без изменений.

3. Планы будущей деятельности

Компания не планирует менять основную деятельность. В настоящее время у производственных мощностей компании полная загрузка текущими заказами. По мере выполнения работ и сдачи объектов компания планирует участвовать в тендерах на строительство или реконструкцию зданий и сооружений, в том числе в системе госзакупок.

Планируется расширение деятельности по инвестициям в строящиеся объекты путем заключения договоров долевого участия с генеральными застройщиками объектов.

Для диверсификации источников доходов в дальнейшем компания рассматривает вариант приобретения портфеля ценных бумаг отраслевых эмитентов.

4. Отчет о размере распределяемой прибыли между участниками Общества.

По итогам работы за 2017 год нераспределенную чистую прибыль Общества в размере 4 450 000 рублей 00 копеек (четыре миллиона четыреста пятьдесят тысяч рублей) 00 копеек распределить единственному участнику Мамаеву Евгению Владимировичу.

5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.

Среди основных рисков, которые могут повлиять на реализацию проекта в заданных качественных и количественных границах, можно отдельно выделить:

- Риск ненадлежащей работы поставщиков
- Риск снижения цен на жилье
- Риск невостребованности проекта на рынке

Риск ненадлежащей работы поставщиков.

Данный риск связан с возможными не соблюдениями установленных сроков и качества поставок, выполнения работ и оказания услуг сторонними строительными организациями и поставщиками. Также фактором риска может быть монополизация отношений с Поставщиками, особенно – с ресурсоснабжающими организациями.

Данный риск применительно к текущей деятельности не является очень существенным. Однако в процессе строительства данный риск является существенным, поскольку из-за ненадлежащей работы подрядчиков могут быть затянуты сроки открытия отдельных объектов, что приведет к несвоевременному получению доходов и, возможно, к перерасходу по инвестиционным статьям.

Рекомендуемые меры:

- Большинство поставщиков действуют на конкурентных рынках (поставки строительных материалов, строительной техники, выполнение строительных работ. Поэтому при ненадлежащей работе они могут быть заменены другими поставщиками. В связи с этим существенную роль имеют договоры, заключенные с поставщиками. В них должны быть четко специфицированы условия расторжения договоров и ответственности Поставщиков.

- Целесообразно не отдавать одному поставщику весь объем заказов, чтобы не увеличивать зависимость от данного поставщика, а вместо этого культивировать между поставщиками конкуренцию.

- Постоянный контроль и аудит проектов.

- Следует осуществлять жесткий контроль над подрядчиками, в рамках которого применяются штрафные санкции за несоблюдение сроков выполнения работ.

Риск невостребованности проекта на рынке.

В случае негативной экономической конъюнктуры, когда спрос на объекты недвижимости резко сокращается, застройщики могут столкнуться с проблемой невостребованности проекта на рынке.

Рекомендуемые меры:

- Тщательное изучение рынка спроса перед началом разработки проектов, в том числе с привлечением независимых экспертов-консультантов, зарекомендовавших себя на рынке. Проведение маркетинговых исследований, изучение рынков, объемов и структуры спроса, изучение потребительских предпочтений и тенденций их развития.

- Проведение эффективных маркетинговых акций, направленных на расширение потребительского спроса, привлечение новых потенциальных потребителей за счет различных программ рассрочки и кредитования.

- Внедрение в производство и строительство новых современных проектных решений и технологий, повышающих потребительские свойства и качество выпускаемой продукции.

Риск снижения цен на жилье.

Снижение цен на жилье приведет к снижению рентабельности проекта для Застройщика.

Рекомендуемые меры:

- Постоянный мониторинг и исследование рынка недвижимости по основным показателям динамики цен и объемов предложения, анализ факторов, влияющих на уровень цен, построение прогнозов и различных сценариев развития рынка, стресс-тесты.

- Эффективная политика ценообразования в пределах бюджета строительной программы.
- Повышение эффективности управления и контроля затрат, снижение производственных и управленческих издержек.

В обозримой перспективе присутствуют риски, связанные с изменением валютного, налогового, таможенного и лицензионного законодательства, которые могут повлечь за собой ухудшение финансового состояния Общества. Однако такие риски, по мнению Общества, незначительны.

Общество строит свою деятельность на четком соответствии налоговому, таможенному и валютному законодательству, отслеживает и своевременно реагирует на изменения в них, а также стремится к конструктивному диалогу с регулирующими органами в вопросах интерпретации норм законодательства.

Существующие недостатки российской правовой системы и российского законодательства, приводят к созданию атмосферы неопределенности в области коммерческой деятельности и финансового посредничества.

Такая неопределенность во многих случаях, пусть и в меньшей степени, но присутствует и в странах с более развитой правовой базой рыночной экономики.

К таковым (недостаткам) следует отнести:

- быстрое развитие российской правовой системы и, как результат, встречающееся несоответствие между законами, указами главы государства и распоряжениями, решениями, постановлениями и другими актами правительства, министерств и местных органов. Кроме того, ряд основополагающих российских законов был введен в действие лишь в недавнее время, и зачастую отсутствуют подзаконные акты, призванные обеспечивать применение отдельных законов;

- непоследовательность судебных инстанций в реализации принципа единообразия судебной практики и относительная степень неопытности судей и судов в толковании некоторых норм российского законодательства, особенно в сфере торгового и корпоративного законодательства;

- нехватка судейского состава и финансирования, его недостаточный иммунитет против экономических и политических влияний в России.

Перечисленные недостатки могут неблагоприятно отразиться на способности Общества добиваться осуществления прав Общества, а также защищать себя в случае предъявления претензий другими лицами.

6. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.

В процессе размещения 500 000 штук облигаций Общества серии 01 общей номинальной стоимостью 500 млн рублей, совершены крупные сделки купли-продажи Облигаций, которые в соответствии с требованиями федеральных законов требовали одобрения уполномоченным органом управления Общества.

- 1) категория сделки: крупная сделка;
дата заключения договора: 05.12.2017г.;

фамилия, имя, отчество физического лица или полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) и место нахождения юридического лица - первого владельца ценных бумаг, размещенных по сделке: Общество с ограниченной ответственностью «Капитал» (место нахождения: 123022, город Москва, улица Красная Пресня, дом 28, помещение 221);

количество ценных бумаг, размещенных по сделке: 299 230 штук;

для каждого из лиц, признаваемых заинтересованными в сделке со стороны Общества, - фамилия, имя, отчество физического лица и (или) полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) и место нахождения юридического лица, а также основание, в силу которого соответствующее лицо являлось заинтересованным в сделке: лиц, заинтересованных в сделке со стороны Общества, нет;

сведения об одобрении сделки уполномоченным органом управления Общества (наименование органа управления, дата проведения собрания (заседания) органа управления, на котором принято решение об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления) или указание на то, что решение об одобрении сделки уполномоченным органом управления Общества не принималось: решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «ГарантСтрой» о размещении облигаций путем подписки № б/н от 08.12.2016г., дата принятия решения 08.12.2016г.

2) категория сделки: крупная сделка;

дата заключения договора: 06.12.2017г.;

фамилия, имя, отчество физического лица или полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) и место нахождения юридического лица - первого владельца ценных бумаг, размещенных по сделке: Общество с ограниченной ответственностью «Капитал» (место нахождения: 123022, город Москва, улица Красная Пресня, дом 28, помещение 221);

количество ценных бумаг, размещенных по сделке: 200 770 штук;

для каждого из лиц, признаваемых заинтересованными в сделке со стороны Общества, - фамилия, имя, отчество физического лица и (или) полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) и место нахождения юридического лица, а также основание, в силу которого соответствующее лицо являлось заинтересованным в сделке: лиц, заинтересованных в сделке со стороны Общества, нет;

сведения об одобрении сделки уполномоченным органом управления Общества (наименование органа управления, дата проведения собрания (заседания) органа управления, на котором принято решение об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления) или указание на то, что решение об одобрении сделки уполномоченным органом управления Общества не принималось: решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «ГарантСтрой» о размещении облигаций путем подписки № б/н от 08.12.2016г., дата принятия решения 08.12.2016г.

7. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» сделками, в совершении которых имела заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления Общества предусмотрена главой IV Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью", с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц) существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.

За 2017 год Обществом указанных сделок не совершалось.

8. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) Общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров (наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению долей Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, размер долей Общества, являвшихся предметом сделки.

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом.

9. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа Общества (директоре, генеральном директоре, председателе, управляющем, управляющей организации и т.п.), и членах коллегиального исполнительного органа Общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению долей Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, размере долей Общества, являвшихся предметом сделки.

Сведения о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа Общества по 06.04.16 г. - Генеральный директор:

Фамилия, имя, отчество: **Мамаев Евгений Владимирович**

год рождения: **1988**

сведения об образовании: **среднее**

все должности, занимаемые таким лицом в Обществе за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
17.09.2010г.	04.08.2013г.	Федеральное казенное учреждение "Центральная войсковая комендатура по материально-техническому обеспечению Главного командования внутренних войск МВД России"	Помощник начальника учетно-расчетного отделения
05.08.2013г.	08.09.2013г.	Открытое акционерное общество «Московский	Старший специалист

		кредитный банк»	
09.09.2013г.	15.10.2013г.	Открытое акционерное общество «Московский кредитный банк»	Главный клиентский менеджер
17.10.2013г.	02.06.2014г.	Общество с ограниченной ответственностью «Инбанк» (ООО «Инбанк»)	Руководитель проекта в Управление прямых продаж Департамента по развитию корпоративного бизнеса
02.06.2014г.	27.02.2015г.	Открытое акционерное общество «Московско-Парижский банк»	Управляющий директор в Управлении по работе с корпоративными клиентами
25.08.2016	настоящее время	ООО «ГарантСтрой»	Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале Общества: отсутствует.

Сделки по приобретению или отчуждению долей: в 2017 г. отсутствовали.
Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Общества.

10. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления Общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения.

В Обществе не предусмотрено Уставом создание органов управления Общества, за исключением физического лица, занимавшего должность единоличного исполнительного органа управления Общества.

В настоящее время Общество не практикует выплату вознаграждений и (или) компенсации расходов органам управления Обществом, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются.

По итогам 2017 года вознаграждения не выплачивались.

11. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (далее - Кодекс корпоративного управления).

Кодекс корпоративного управления ООО «ГарантСтрой» не принимался. Однако принципы и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России соблюдаются и пропагандируются в Обществе.

12. Иная информация, предусмотренная уставом или внутренним документом Общества.

Предоставление иной информации в Годовом отчете Общества Уставом Общества или иным внутренним документом Общества не предусмотрено.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Финансовая (Бухгалтерская) отчетность Общества за 2017 год