



ООО «Капитал Аудит»

член СРО аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО»

ОРНЗ 11606057572, ОГРН 1026900554735

ИНН/КПП 6905048747/695001001

170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, 9, оф.404

тел. (4822) 75-04-07; 8-930-165-0407

Сайт: www.kapital-audit.ru **E-mail:** capitalaudit@gmail.com

Основание:

"Международный стандарт аудита 700 (пересмотренный) "Формирование мнения и составление заключения о финансовой отчетности"

(введены в действие на территории Российской Федерации
приказом Минфина России от 9 января 2019 г. N 2н;
зарегистрировано в Минюсте России 31 января 2019 г. N 53639)

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской отчетности

ООО «ТВЕРЬТРЕСТ»

за 2018 год

г. Тверь, апрель 2019г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «ТВЕРЬТРЕСТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» (ОГРН 1176952002094, адрес: 170017, г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.17, офис 13) (далее аудируемое лицо), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года и отчета о финансовых результатах за 2018 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год,
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и мы выполнили наши иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет

ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии.

Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в

способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение.

Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

руководитель задания по аудиту,
результатам которого составлено
аудиторское заключение:

 / Г.Н. Александрова/

аудиторская организация:

ОО «Капитал Аудит»

ОГРН 1026900554735

100034, г. Тверь, проспект Чайковского, дом 9, офисы 404, 407

член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОГРН 11606057572

29 апреля 2019 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ТВЕРЬТРЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

170100, Тверская обл, Тверь г, Трехсвятская ул, д. № 17, кв. 13

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2018

06611728

6950203105

71.12.2

12300

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	81 522	14 025	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	191 955	-	-
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		191 955	-	-
	Итого по разделу I	1100	273 477	14 025	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	182	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	125 920	12 163	-
	в том числе:				
	По договорам с отсрочкой платежа		99 755	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 484	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	127 585	12 163	-
	БАЛАНС	1600	401 062	26 188	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	82 542	10 498	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	82 542	10 498	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	660	414	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	660	414	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	7 604	13 601	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	1 675	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	310 257	-	-
	в том числе:				
	По договорам долевого участия		310 257	-	-
	Итого по разделу V	1500	317 860	15 276	-
	БАЛАНС	1700	401 062	26 188	-



Руководитель

(подпись)

Слумин Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ТВЕРЬТРЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной
ответственностью** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

31

12

2018

06611728

6950203105

71.12.2

12300

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	-	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Глумин Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды		
0710003		
31	12	2018
06611728		
6950203105		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ТВЕРЬТРЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

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 2016 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2017 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-

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 2017 г. за 2018 г.	3200	10 498	-	-	-	-	10 498
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	82 542	-	-	-	-	82 542

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	-	10 498	10 498
Корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	10 498	10 498
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	-	-	-	-
Корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
До корректировок	3402	-	-	-	-
Корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	82 542	10 498	-

Руководитель Глумин Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)



27 марта 2019 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ТВЕРЬТРЕСТ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности _____
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2018
06611728		
6950203105		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	210502	30
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	0	0
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	0	0
от перепродажи финансовых вложений	4113	0	0
поступления по договорам долевого участия	4114	210502	0
прочие поступления	4119	0	30
Платежи - всего	4120	(209226)	(444)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(207579)	(277)
в связи с оплатой труда работников	4122	(389)	(98)
процентов по долговым обязательствам	4123	0	0
налога на прибыль организаций	4124	0	0
	4125	0	0
прочие платежи	4129	(1 259)	(21)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1276	(414)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	0	0
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	0	0
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	0	0
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	0	0
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	0	0
	4215	0	0
прочие поступления	4219	0	0
Платежи - всего	4220	0	0
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	0	0
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	0	0
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	0	0
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	0	0
	4225	0	0
прочие платежи	4229	0	0
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	0	0

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 997	414
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 997	414
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	1789	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	208	414
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1484	0
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1484	0
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Глумин Евгений

Александрович

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» за 2018 г.**

1. Общие сведения об организации

Данные о регистрации: Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРЬТРЕСТ», сокращенное фирменное наименование: ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» (далее Общество) было зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по Тверской области 08.02.2017г.

ОГРН – 1176952002094

ИНН/КПП 6950203105/695001001

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 170100, Тверская обл., г. Тверь, ул. Трехсвятская, дом 17, оф. 13; телефон (4822) 34-16-27. E-mail: ihfo@tvercapstroy.ru

По указанному адресу заключен договор аренды помещения площадью 10м2 с ООО «Восток», № 04-17-А от 20.02.2017г.

Основной и дополнительные виды деятельности:

Код по ОКВЭД	По данным учредит. документов (Устав)
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
82.30	Деятельность по организации конференций и выставок
71.11	Деятельность в области архитектуры

Фактически в 2018г. Организация осуществляет только один вид деятельности – выполняет функции застройщика при строительстве многоквартирного жилого дома (далее МЖД) со встроенными нежилыми помещениями (ОКВЭД 71.12.2) на арендованном земельном участке на основании полученного **разрешения на строительство № 69гу - 69304000-227 2017 от 07 ноября 2017г.)** по адресу: г. Тверь, ул. Псковская, д. 12, корпус 3.

Для ведения строительства ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» заключило с ООО «Юпитер» договор аренды земельного участка:

- договор аренды земельного участка от «15» декабря 2017 года № А-07-17, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области от «29» января 2018года № 69:40:0200180:3906-69/068/2018-11, срок действия договора аренды земельного участка до «15» июня 2020 г.

Срок сдачи объекта: 2 квартал 2019г.

При этом Организация-застройщик не обязуется построить объект недвижимости своими силами или своими силами с привлечением других лиц, не совмещает функции генподрядчика (подрядчика) и непосредственно не выполняет СМР. Строительство проводится с привлечением генподрядчика по СМР - ООО «СК Тверькапстрой» (договора генподряда № ТТ-09/1-17 от 01.09.2017г. и № ТТ-09-17 от 09.01.2018); застройщик, не участвующий в выполнении работ по строительству, фактически признается посредником (агентом).

Для финансирования строительства ООО привлекает денежные средства физических и юридических лиц (дольщиков) по договорам долевого участия (далее - ДУ) в строительстве МЖД. Финансирование по договорам ДУ осуществляется с марта 2018г.

Ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартир обеспечивается Фондом защиты прав граждан.

Устав Общества: утвержден Решением единственного участника ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» от 03.02.2017 г.

Уставный капитал составляет на 31.12.18 – 82 542 тыс. руб. и оплачен полностью.

Сведения об учредителях Общества:

№ п/п	Юридические лица	Доля участия в уставном капитале Общества
1	ООО «ГК ИЛЛИДИУМ» (Учредители – Зуйкова Е.Р., Зуйков Д.А.)	0,01%
2	Зуйкова Е.Р.	52.02%
3	ООО «ВЫМПЕЛ» (Учредител – Зуйкова Е.Р. 95 %)	47,97%

Информация о бенефициарных владельцах: им является Зуйкова Е.Р.

На 31.12.17 уставный капитал составлял 10 498 тыс. руб., участниками были ООО «ГК «ИЛЛИДИУМ» (0,1%) и ООО «Юпитер» (99,9 %). В январе 2018 г. из состава участников вышел ООО «Юпитер» (его доля перешла ООО «ТВЕРЬТРЕСТ», в качестве оплаты его доли ООО «Юпитер был передан земельный участок). 13.04.18 в состав участников вошел Зуйков А.Ю. с долей 99,9 %, в качестве оплаты доли внесены 3 нежилых помещения).

16.04.2018г. в ООО вступили новые участники:

– Зуйкова Е.Р. с внесением вклада в уставный капитал в размере 32 449 тыс. руб. Вклад внесен имуществом в составе 6 нежилых помещений. Доля участника – 39,3 %.

- ООО «ВЫМПЕЛ» с внесением вклада в уставный капитал в размере 39 595 тыс. руб. Вклад внесен имуществом в составе 2 земельных участков. Доля участника – 48 %.

11.10.2018 Зуйков А.Ю. вышел из состава участников и передал свою долю Зуйковой Е.Р. по брачному договору.

Состав членов исполнительных и контрольных органов Общества:

Единоличный исполнительный орган – директор Общества, избирается Общим собранием участников сроком на 5 лет.

- Глумин Евгений Александрович, назначен на должность по решению единственного участника (протокол от 31.10.2017) – по 31.10.2022

Прочие органы управления Обществом:

- Общее собрание участников Общества.
- Совет директоров - нет.
- Ревизор Общества - нет.

2. Информация о связанных сторонах и операциях с ними:

1) Учредители:

- ООО «ГК Иллидиум» - Дивиденды не начислялись и не выплачивались. Прочие операции не производились.

- ООО «ВЫМПЕЛ» - Дивиденды не начислялись и не выплачивались. Прочие операции не производились.

- Зуйкова Е.Р. - Дивиденды не начислялись и не выплачивались. Прочие операции не производились.

2) Основной управленческий персонал (ОУП): генеральный директор Е.А. Глумин

Сведения об операциях со связанной стороной: начислена заработная плата 67 тыс. руб., удержан НДФЛ 9 тыс. руб., начислены страховые взносы 20 тыс. руб.

3) Группа организаций, контролируемых одними и теми же лицами:

Организация, договор	Обороты в тыс. руб.	Сальдо на 31.12.18 (тыс. руб.)
ООО «ГЕЛИУС»	Заключены ДДУ на сумму 17 058	ДЗ 76.06– 10 028
ООО «ВОСТОК»	Заключены ДДУ на сумму 1 692	ДЗ 76.06 - 605
ООО «МАРС»	Получен заем 616, погашено - 6	КЗ-660

ООО «СК Тверькапстрой»	Оказано услуг (дог. ген. подряда) – 133 140, Оплачено – 142 163	ДЗ по сч. 60.02 – 13 972, КЗ по сч. 60.01 – 2 518
ООО «ЮПИТЕР»	Получен Аванс по договору аренды ЗУ - 1518	ДЗ -1 518
ООО «ВОСХОД»	Заключены ДДУ на сумму 8 009	ДЗ 76.06 - 3893

Сведения о численности ООО. По состоянию на 31.12.2018 численность работников составляет: **3 чел.**; среднесписочная численность за 2018г. составила: **3 чел.**

Статус Общества. Общество в 2018г. относится к субъектам малого предпринимательства в соответствии с ч.1 ст.4 Закона N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", так как соответствует следующим условиям:

- 1) учредители Общества – физические лица или юридические лица – субъекты МП не менее 51%;
- 2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не превышает предельные значения средней численности работников для субъектов малого предпринимательства - до ста человек включительно;
- 3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета НДС за предшествующий календарный год не должна превышать: 800 млн руб. за 2015 г.; общая сумма доходов - 800 млн. руб. за 2016 г.

Фактически в 2018 г.: учредители общества – физ. Лицо и юр. лицо – субъект МП, численность не превышает 100 человек; выручка составила в 2018 г. – **0 млн. руб.**

Обязательный аудит.

Общество подлежит обязательному аудиту за 2018 г., так как Общество является заказчиком-застройщиком, привлекающим средства участников долевого строительства (Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, статья 20, часть 2)

2.Сведения о применяемой учетной политике.

Бухгалтерский учет ведется и бухгалтерская отчетность сформирована Организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, без отступления от этих правил.

Бухгалтерский учет ведется с применением бухгалтерской программы «1С:Предприятие»; все применяемые формы отчетности, первичные учетные документы, регистры учета и правила (график) документооборота утверждены руководителем в Приложениях к Учетной политике Организации.

Все функции по организации и осуществлению внутреннего контроля в соответствии с ст.19 «Закона о бух.учете» №402-ФЗ принимают на себя руководитель и главный бухгалтер Организации в соответствии со своими должностными обязанностями, т.к. численность персонала Общества не позволяет осуществить разграничение полномочий и ротацию обязанностей прочих лиц.

Критерии существенности.

Для раскрытия информации и детализации показателей (статей) БО устанавливаются следующие количественные критерии:

- для бухгалтерского баланса и пояснений к нему существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 10%**;
- для отчета о финансовых результатах и пояснений к нему (в т.ч. для детализации доходов и относящихся к ним расходов) существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 5%**.

Для исправления ошибок и для ретроспективного отражения последствий изменения учетной политики: величина исправления/изменения показателя признается существенной, если она составляет не менее 10%.

Основные способы ведения учета и оценки активов и обязательств.

- Учет затрат на строительство многоквартирного жилого дома ведется на сч. 08.03 «Строительство объектов основных средств».

- **Запасы (МПЗ)** принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение (изготовление).

Транспортно-заготовительные расходы принимаются к учету путем их непосредственного (прямого) включения в себестоимость МПЗ.

Для оценки всех МПЗ при их передаче в производство или на иные цели используется способ - по средней стоимости.

- **Учет доходов и расходов** ведется методом начисления.
- **Учет расходов** (косвенных/управленческих) по основному виду деятельности ведется на сч.26 «Общехозяйственные расходы» - списание общехозяйственных расходов производится ежемесячно в Дт сч.08.03 «Строительство объектов основных средств»).
- **Резервы и оценочные обязательства.**

Общество создает резерв сомнительных долгов в конце отчетного года по просроченной дебиторской задолженности в тех случаях, когда по оценке членов инвентаризационной комиссии реально существует вероятность полной или частичной неоплаты этой задолженности в течение 6 месяцев после отчетной даты. Если величина просроченной и сомнительной дебиторской задолженности составляет менее 5% от суммы всей задолженности контрагентов, то резерв не создается.

Оценочные обязательства определяются на конец отчетного года в соответствии с ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы". Если сумма предстоящих расходов по обязательствам составляет менее 5% от суммы себестоимости продаж и управленческих расходов, то резерв под оценочное обязательство не создается.

- Проценты по займам/кредитам относятся к прочим расходам (при отсутствии заемных средств на создание инвестиционных активов) и учитываются методом начисления равномерно на последнее число каждого месяца в течение срока действия договора кредита/займа.
- Начисление средств целевого финансирования отражается по 76.06 и Кт86.02, полученные денежные средства от дольщиков отражаются по Дт51 –Кт76.06.

Для целей налогового учета:

- Система налогообложения Общества – ОСНО.
- Установлен метод оценки ОС и МПЗ, аналогичный бухгалтерскому учету.
- Установлен метод учета прямых и косвенных расходов, аналогичный бухгалтерскому учету.
- Резервы не создаются.

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса.

Строка 1150 «Основные средства» на 31.12.2018г. составляет **81 522 тыс.руб.** (20% - актива ББ), в т.ч.:

Счет 08.03	
9 Нежилых помещений	10 685
2 земельных участка	39 595

Указанные помещения планируется использовать для размещения складов и офиса Организации.

Стр.1190 «Прочие внеоборотные активы» на 31.12.18 составляет **191 955** тыс. руб. – 48% актива ББ. Срок исполнения обязательства – май 2019г

Сч. 08.03 Прочие внеоборотные активы	тыс.руб.
строка 1190, в т.ч. основные	191 955
СМР	167 527

Расходы на рекламу	3 014
Разработка проектной документации	2 000
Страхование застройщика	3 686

Стр.1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.18 составляет **125 920** тыс.руб. – 31%, существенная величина актива ББ, в т.ч.:

Дебиторская задолженность	тыс.руб.
строка 1230, в т.ч.	125 920
60 поставщики - авансы	26 165
в т.ч. ООО СК «ТверьКапстрой»	13 972
68 госпошлина	-
76.06 Договора долевого строительства	99 755

Обязательная инвентаризация дебиторской задолженности была проведена по состоянию на 31.12.2018, на основании приказа № 1 от 10.01.2019г.

В ходе инвентаризации не выявлена просроченная задолженность.

Имеется **просроченная задолженность** - по договорам ДУ, непогашенная в срок:

№	Наименование юр. лица или Ф.И.О. физического лица	Договор	на 31.12.18
1	ООО «Гелиус»	ДДУ № 51 от 28.05.2018	7 188
2	ООО «МОНТАЖСТРОЙ»	20 ДДУ	31 080
3	ООО «МАРС»	ДДУ № 28 от 03.05.2018 ДДУ № 50 от 28.05.2018	9 932

Стр.1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» на 31.12.17 составляет 0 тыс. руб. – 0,00% актива ББ.

Строка 1410 «Долгосрочные заемные средства» на 31.12.2018г. составляет **660** тыс. руб. в т.ч.:

Организация-заимодавец	Договор беспроцентного займа	Сумма займа	Погашено	Ост. на 31.12.2018	Срок погашения
ООО «МАРС»	№ М-05-17-3 от 08.11.17	666	6	660	до 08.11.20

Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» на 31.12.17 г. составляет **7 604** тыс.руб. – 19% пассива ББ, в т.ч.

Счета учета	тыс. руб.	
строка 1520	13 601, в т.ч.	
60 поставщики	13 601	100%
В т.ч. ООО СК «ТверьКапстрой»	11 541	
ООО «ТверьКапПроект»	2000	
68 налоги		
69 страх. взносы		
76		

Обязательная инвентаризация кредиторской задолженности была проведена по состоянию на 31.12.2018, на основании приказа № 1 от 10.01.2019г.

В ходе инвентаризации не выявлена просроченная задолженность.

Строка 1530 «Прочие обязательства» (задолженность по ДДУ) на 31.12.2018г. составляет 310 257 тыс.руб. – 77 % - существенная величина Пассива ББ.

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

Строка 2 110. «Выручка» в сумме 0 тыс.руб.

Основным видом деятельности является строительная–оказание услуг застройщика.

Других видов деятельности нет.

Согласно ч. 1 ст 5 закона № 214-ФЗ в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником ДС для строительства объекта ДС, Цена договора как сумма денежных средств на оплату услуг застройщика. При этом Сторонами не предусмотрено вознаграждение застройщика в определенном размере. В пункте 4,2 ДДУ предусмотрено то, что в случае снижения фактической стоимости строительства по сравнению с его стоимостью в договоре неиспользованные не возвращаются дольщику и являются премией (вознаграждением) застройщика. В этом случае доход застройщика определяется, как разница между суммой, полученной от дольщиков и затратами за строительство дома – в 2017г. такой доход не получен, т.к. секции не сданы в эксплуатацию.

Строка 2220. «Управленческие расходы» - 0 тыс. руб.

Управленческие расходы формируются ежемесячно по сч.26 и списываются в Дт счета 08.03 «Строительство объектов основных средств», определение финансового результата от строительства производится в момент сдачи объекта.

6. Информация о событиях после отчетной даты, об условных обязательствах/активах, по прекращаемой деятельности.

Организация не имеет на дату утверждения БО за 2017 г. существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, в том числе у нас нет информации:

- о дивидендах, рекомендованных или объявленных в установленном порядке после 01.01.2019 г. по результатам работы организации за отчетный год и/или прошедшие периоды;
- существенных корректировок прошлых периодов, которые были отражены в учете в период между 31.12.2017 г. и датой утверждения БО за отчетный год.
- прочих существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Организация не имеет на 31.12.2018 г.:

- таких договорных обязательств, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их нарушения;
- не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми или прочими официальными органами по поводу уплаты платежей в бюджет (в страховые фонды), административных штрафов; каких-либо прочих нарушения требований контролирующих органов, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их невыполнения;
- гарантийных обязательств Организации в отношении охраны окружающей среды;
- гарантийных обязательств в отношении проданных ею в отчетном периоде продукции, товаров, работ, услуг;
- намерений продажи или прекращения какого-либо направления деятельности организации, закрытия подразделений организации или их перемещения в другой географический регион и т.п.;

- каких-либо других фактические или условных обязательств, которые не были отражены на счетах БУ.

Условные обязательства (условные активы).

Судебные разбирательства: по состоянию на 31.12.2018г.: ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» не является участником каких-либо судебных дел.

Прочие условные обязательства (активы) по состоянию на 31.12.2018г. у Общества отсутствуют.

Прекращение или существенное сокращение видов деятельности Общества в отчетном году не производилось и в 2019 году не планируется.

7. Информация о соблюдении основного принципа подготовки отчетности - допущения непрерывности деятельности:

ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» сообщает, что:

- ✓ будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным,
- ✓ не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов;
- ✓ сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Дата утверждения годовой бухгалтерской отчетности: 27.03.2019г.

Директор



Е.А. Глумин

Указанием

обучаю

количество

Листов

Александров Алексей
Аудитор

Ль Козлов

07.11.2007

