

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику ООО «ТВЕРЬТРЕСТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» (ОГРН 1176952002094, адрес: 170100, Тверская область, город Тверь, Трехсвятская улица, дом 17, офис 13), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года и отчета о финансовых результатах за 2021 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год,
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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:

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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их 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:



/ Г.Н. Александрова /

Аудиторская организация:

ООО «Капитал Аудит»

ОГРН 1026900554735

170034, г. Тверь, проспект Чайковского, дом 9, офис 407

член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 11606057572

05 мая 2022 года



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	82 542	82 542	82 542
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(39 595)	(39 595)	(39 595)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(8 725)	(8 287)	(7 131)
	Итого по разделу III	1300	34 222	34 660	35 816
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	650	650	650
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	650	650	650
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	72 604	69 698	53 599
	Доходы будущих периодов	1530	-	552 185	550 106
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	327 592	-	-
	в том числе:		327 592	-	-
	Итого по разделу V	1500	400 196	621 883	603 705
	БАЛАНС	1700	435 068	657 193	640 171

Руководитель



(подпись)

Глумин Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

28 апреля 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

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

Коды		
0710002		
31	12	2021
06617285		
ИНН 6950203105		
по ОКПО		
71.12.2		
по ОКВЭД 2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	(438)	(1 156)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(438)	(1 156)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(438)	(1 156)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(438)	(1 156)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Глумин Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

28 апреля 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2021
06617285		
6950203105		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ТВЕРЬТРЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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 2019 г.	3100	82 542				(7 131)	35 816
<u>За 2020 г.</u>			(39 595)				
Увеличение капитала - всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X				
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216					(1 156)	(1 156)
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 156)	(1 156)
переоценка имущества	3222	X	X				
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X				
уменьшение номинальной стоимости акций	3224						
уменьшение количества акций	3225						
реорганизация юридического лица	3226						
Дивиденды	3227	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
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	82 542	(39 595)	-	-	(8 287)	34 660
Увеличение капитала - всего: За 2021 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	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(438)	(438)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(438)	(438)
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
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	82 542	(39 595)	-	-	(8 725)	34 222

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	35 816	(1 156)	-	34 660
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	35 816	(1 156)	-	34 660
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(7 131)	(1 156)	-	(8 287)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(7 131)	(1 156)	-	(8 287)
по другим статьям капитала					
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	26 015	586 845	585 922



**Глумин Евгений
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 апреля 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ТВЕРЬТРЕСТ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 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 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
06617285		
6950203105		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	898	1 698
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	898	1 698
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(880)	(1 189)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(880)	(1 189)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	18	509
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
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	-	-
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	18	509
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	959	449
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	977	958
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Глумин Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

28 апреля 2022 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «ТВЕРЬТРЕСТ» за 2021 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

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 2021г. Организация осуществляет только один вид деятельности – выполняет функции застройщика при строительстве многоквартирного жилого дома (далее МЖД) (ОКВЭД 71.12.2) на арендованном земельном участке на основании полученного **разрешения на строительство:**

- № 69- ту69304000-57-2018 от 23.03.2018г. по адресу: г. Тверь, ул. Псковская, д. 12, корпус 2.

Дата подачи проектной декларации – 29.06.18. Имеет заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Закона № 214-ФЗ № 64 от 19.06.2018

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 2022 г.

Срок сдачи объекта: 2 квартал 2022г.

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. Последние изменения внесены 16.04.2018 (В связи с увеличением УК)

Уставный капитал составляет на 31.12.21 – 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» (Учредитель – Зуйкова М.В.)	0,01%

2	Доля принадлежит Обществу	99,99%
---	---------------------------	--------

Информация о бенефициарных владельцах: Зуйкова М.В.

Состав членов исполнительных и контрольных органов Общества:

Единоличный исполнительный орган – Генеральный 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.

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

Сведения об операциях со связанной стороной: операции в отчетном периоде отсутствуют.

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

Организация	Обороты в тыс. руб.	Сальдо на 31.12.21(тыс. руб.)
ООО «ТЕХСТРОЙ» (Учредитель-Глумин Е.А.)	Операций нет	-
ООО «ТВЕРЬТРЕСТ-3» (Руководитель-Глумин Е.А.)	Операций нет	-
ООО «ТВЕРЬТРЕСТ-5» (Руководитель-Глумин Е.А.)	Операций нет	-
ООО «ТРЕСТ-1» (Руководитель-Глумин Е.А.)	Операций нет	-
ООО «ГЛАВТРЕСТ» (Руководитель-Глумин Е.А.)	Операций нет	-

Сведения о численности ООО. По состоянию на 01.01.2022 среднесписочная численность составила: **2 чел.**

Статус Организации. Обязательный аудит. Общество относится к субъектам малого предпринимательства, т.к. 10.02.2017г. включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства РФ в категории - микропредприятие.

Общество подлежит обязательному аудиту за **2021 г.**, так как Общество является заказчиком-застройщиком, привлекающим средства участников долевого строительства (Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, статья 3 часть 5 и статья 20 часть 2)

Аудитор Общества на 2021 год: ООО «Капитал-Аудит» утвержден Решением единственного участника Общества. Юридический/фактический адрес аудитора: РФ, 170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, 9, оф.407. Является членом СРО Аудиторов Ассоциации «Содружество», запись в реестре аудиторских организаций СРО ААС (ОРНЗ) № 11606057572 от 15.11.2016.; лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ) для целей взаимодействия с аудитором: Генеральный директор – Глумин Е.А.

3. 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%.

3.2. Основные способы ведения учета, оценки активов и обязательств, признания доходов и расходов.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности Организации осуществляет бухгалтерия, возглавляемая главным бухгалтером.

Бухгалтерский учет ведется с применением бухгалтерской программы «1С:Предприятие», версия 8.3. Все числовые показатели в бухгалтерской отчетности приведены в тыс. руб.

Застройщик учитывает выручку от оказания услуг в том отчетном периоде, в котором их оказал при выполнении всех условий, предусмотренных п.12 ПБУ 9/99: сумму выручки можно определить; организация имеет право на получение этой выручки; и имеется уверенность, что она будет оплачена.

Доходы от обычных видов деятельности учитываются на счете 90.01, все другие доходы относятся к прочим и учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы». К доходам от обычных видов деятельности относится выручка:

- вознаграждение за услуги заказчика-застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом №214-ФЗ для строительства МЖД;
- от реализации готовой строительной продукции (квартиры).

Сумма вознаграждения застройщика определяется в виде экономии целевых средств дольщиков по окончании строительства в момент передачи квартир дольщикам, т.к. целевые средства дольщиков по договорам участия в долевом строительстве не могут квалифицироваться в качестве вознаграждения застройщика (или полученных авансов) вплоть до момента окончания строительства МЖД и передачи объектов долевого строительства на основании акта передачи.

В рамках строительства одного объекта недвижимости застройщик вправе определять экономию или перерасход денежных средств участников долевого строительства (далее ДС) в целом по объекту недвижимости (письма Минфина России от 05.08.2013 N 03-03-06/1/31306, от 16.09.2011 N 03-03-06/1/554).

Застройщик определяет финансовый результат от строительства многоквартирного дома в целом на дату, когда одновременно будут выполнены следующие два условия:

- подписаны все документы о передаче объектов ДС;
- завершено расходование денежных средств, полученных от дольщиков на установленные Законом N 214-ФЗ цели.

Управленческие расходы – это расходы на содержание застройщика многоквартирного жилого дома (МЖД), т.к. Организация не осуществляет других видов деятельности. Учетной политикой

предусмотрено, что на протяжении строительства МЖД 26 счет ежемесячно закрывается в дебет субсчета 08-3, т.к. стоимость услуг заказчика-застройщика входит в том числе в инвентарную стоимость построенных объектов недвижимости. Средства на содержание заказчиков-застройщиков предусматриваются в составе сметной документации - сводного сметного расчета стоимости строительства (порядок установлен п. 4.87 Методики МДС 81-35.2004).

Когда организация осуществляет другие виды деятельности, в т.ч. реализацию готовой строительной продукции (квартиры, нежилые помещения), то расходы, учтенные на счете 26, списываются полностью в конце каждого месяца в Дт сч.90.08 «Управленческие расходы» (в т.ч. при необходимости с распределением в дебет счета 08.3 или сч.90.08 - на основании специального расчета).

В соответствии со сметным расчетом к расходам застройщика на собственное содержание относятся:

- расходы, связанные с содержанием застройщика (аренда офиса, канцтовары, заработная плата персонала управления и др.); налоги (на имущество, земельный, транспортный);
- расходы на рекламу; расходы, связанные с выплатой вознаграждения риелтору-агенту за поиск покупателей-дольщиков;
- другие аналогичные расходы, связанные с оказанием услуг застройщика;
- госпошлина на оформление договоров долевого участия в строительстве.

На сч.91.02 отражаются прочие расходы, не связанные непосредственно с содержанием застройщика, которые не могут быть включены в сметную стоимость объектов строительства.

Затраты застройщика в 2021г., связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением сч.08.3 «Строительство объектов основных средств /объекты ЖК», т.к. **применение счета 08 в 2021 г. допустимо** на основании Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, введенного в действие письмом Минфина России от 30.12.1993 N 160. При этом остаток незавершенного строительства отражается по стр. 1210 «Запасы» в соответствии с п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», которым четко определено, что незавершенное строительство объектов для продажи относится к категории запасов.

Организация создает оценочные резервы в случаях, предусмотренных законодательством:

- резерв сомнительных долгов (на основании п. 70 ПБУ №34н);
- резервы под оценочные обязательства (на основании ПБУ 8/2010).

Резервы в бух. учете отражаются с учетом существенности и принципа рациональности ведения учета (ПБУ 1/2008): если сумма резерва/обязательства на конец отчетного периода не имеет существенной величины (составляет менее 5% от общей суммы себестоимости продаж), то резерв может не создаваться. С учетом указанных положений УП и РСБУ Организация не имела оснований создавать резервы на 31.12.2021г.

Для целей налогового учета:

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

4. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса.

Стр.1230 «Запасы» на 31.12.21 составляет **152 947** тыс. руб., в т.ч.:

Сч. 08.03 «Вложения в строительство МЖД»	тыс.руб.
СМР	111 960
Расходы заказчика-застройщика (сч.26)	31867

Разработка проектной документации	9 120
-----------------------------------	-------



Стр.1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.21 составляет **281 145** тыс.руб. – 65%, актива ББ, в т.ч.:

Дебиторская задолженность	тыс.руб.
строка 1230, в т.ч.	281145
60 поставщики - авансы	23 167
в т.ч. ООО СК «Тверькапстрой»	11 342
75 Расчеты с учредителями	8207
76.06 Задолженность по ДДУ	249415

Обязательная инвентаризация дебиторской задолженности была проведена по состоянию на 31.12.2021, на основании приказа № 1 от 10.01.2022г.

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

№	Наименование юр. лица или Ф.И.О. физического лица	Договор	на 31.12.21
1	ООО «Гелиус»	ДДУ № 51 от 28.05.2018 ДДУ № 001/220 от 01.12.2017	3395
2	ООО «МОНТАЖСТРОЙ»	16 ДДУ	30 947
3	ООО «МАРС»	ДДУ № 28 от 03.05.2018 ДДУ № 50 от 28.05.2018 ДДУ 25 от 22.02.2019	24 112
4.	ООО «Зеленая Долина»	ДДУ № 8 от 26.02.2019	13 385
5.	ООО «СК Тверькапстрой»	8 ДДУ	89 223
6.	ООО «Пионер»	7 ДДУ	17 009

Сомнительная к получению или нереальная к погашению дебиторская задолженность на 31.12.21 отсутствует, поэтому резерв сомнительных долгов не создается.

К строке 1250 «Денежные средства» и к отчету о движении денежных средств (ОДДС).

Организация отражает в составе денежных средств (ДС) и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки ДС в кассе и на расчетных счетах,
- остатки ДС на депозитных счетах, если срок депозитов составляет **менее 3 мес.;**

По строке 1250 баланса «Денежные средства» отражены:

Счет, наименование	Сумма (тыс. руб.)
	на 31.12.2021
51, Расчетные счета	977
55, Депозитные счета	0
Всего	977

Денежные потоки с аффилированными лицами: принято решение не отражать обособленно в ОДДС; вся информация о денежных операциях с ними раскрыта в разделе «Операции со связанными сторонами».

Дополнительная информация о денежных средствах (п. 24 и 25 ПБУ 23/2011):

- сведения об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь дополнительные денежные средства (открытые кредитные линии, недополученные заемные средства) – нет;
- имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- средства в аккредитивах, открытых в пользу Организации – нет.

Строка 1410 «Долгосрочные заемные средства» на 31.12.21 г. составляет **650 тыс. руб.** в т.ч.:

Организация-заимодавец	Договор беспроцентного займа	Сумма займа	Погашено	Ост. на 31.12.2021	Срок погашения
ООО «МАРС»	№ М-05-17-3 от 08.11.17	666	16	650	до 08.11.22

Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» на 31.12.21 г. составляет **72 604** тыс. руб., в т.ч.:

Счета учета	тыс. руб.
строка 1520	72 604, в т.ч.
60 поставщики	58315
В т.ч. ООО СК «Тверькапстрой»	14540
ООО «ОПТИУМСЕРВИС»	17 497
ООО «Комплексные решения»	15 388
76 Расчеты прочими кредиторами	14 289

Обязательная инвентаризация кредиторской задолженности была проведена по состоянию на 31.12.2021, на основании приказа № 1 от 10.01.2022г.

В ходе инвентаризации не выявлена просроченная задолженность.

Строка 1530 «Обязательства перед участниками долевого строительства» на 31.12.21г. составляет **327 592 тыс. руб. – 87 %** - существенная величина Пассива ББ, в т.ч.:

- 53 138 тыс. руб. – обязательства по передаче квартир в введенной в эксплуатацию секции МЖД. Квартиры не переданы в срок, так как дольщики отказались подписывать Акты-приема передачи.

- 274 454 тыс. руб. – обязательства по передачи квартир по части дома, которая будет введена в эксплуатацию в 2022 году.

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

Строка 2110 «Выручка» в сумме **0** тыс. руб.

Основным видом деятельности является строительная—оказание услуг застройщика.
Других видов деятельности нет.

Финансовый результат (выручка от реализации услуг заказчика-застройщика) формируется после сдачи объекта строительства (МЖД) и подписания всех актов приема-передачи квартир участниками долевого строительства в целом по многоквартирному дому. В 2021г. была сдача только 1ого этапа строительства (4 и 5 секции). Сдача второго этапа будет в 2022 году. Застройщик в бухгалтерском и налоговом учете в периоде строительства и до его окончания не признает доходы и расходы.

стр. 2350 «Прочие расходы» - **438** тыс. руб., в т.ч.:

✓ штрафы по договорам ДДУ - 438 тыс. руб.;

стр. 2300 «Убыток до налогообложения» - **(438)** тыс. руб.

стр. 2400 «Чистая прибыль /убыток» - **(438)** тыс. руб.

6. Информация о забалансовых счетах.

6.1. Арендованные основные средства на 31.12.2021г.: офисное помещение.

6.2. Обязательства и обеспечения полученные и выданные на 31.12.21— отсутствуют.

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

7.1 События после отчетной даты.

Организация не имеет существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98, которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое

состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между 31.12.2021г. и датой настоящих пояснений:

- о дивидендах, рекомендованных или объявленных в установленном порядке после 01.01.2022г. по результатам работы организации за отчетный год и/или прошедшие периоды;
- фактов, которые могут привести к существенным изменениям уставного капитала, долгосрочной задолженности, величины активов и которые возникли после даты составления БО за 2021г.
- существенных корректировок прошлых периодов, которые были отражены в учете в период между 31.12.2021г. и датой подписания БО за отчетный год;
- прочих существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

7.2. Информация по условным обязательствам (активам).

Организация не имеет на 31.12.2021 г.:

- таких договорных обязательств, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их нарушения;
- гарантийных обязательств Организации в отношении охраны окружающей среды;
- гарантийных обязательств в отношении проданных ею в отчетном периоде продукции, товаров, работ, услуг;
- каких-либо других условных обязательств, которые не были отражены на счетах БУ, т.к. их величину невозможно обоснованно оценить.
- незавершенных на отчетную дату судебных разбирательства (в которых организация выступает истцом или ответчиком), решения по которым будут приняты только в последующие отчетные периоды.

7.3. Прекращение или существенное сокращение каких-либо видов деятельности Организации в отчетном году не производилось и в 2021 году не планируется.

8. ГБО подготовлена исходя из допущения **непрерывности деятельности**. У организации отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности своей деятельности.

Ситуация, связанная с пандемией (COVID-19), в целом не оказала неблагоприятное воздействие на финансово-экономическую и хозяйственную деятельность общества в 2021г.

Динамика чистых активов Общества: чистые активы Общества имеют положительную величину.

Руководство сообщает, что в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, Организация:

- не имеет намерения или потребности в ликвидации, в прекращении финансово-хозяйственной деятельности (какого-либо вида основной деятельности) в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным,
- не имеет намерения в обращении за защитой от кредиторов и сможет в случае необходимости выполнить все свои обязательства и реализовать свои активы.

9. Представление уточненной годовой бухгалтерской отчетности.

Настоящая годовая бухгалтерская отчетность является пересмотренной (уточненной). Первоначальная отчетность была сдана в МРИ ИФНС №10 по Тверской области 31.03.2022г. По другим адресам не предоставлялась. В уточненной отчетности внесены изменения в баланс, отчет о движении денежных средств, в пояснения к балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор _____

28.04.2022 г.



Е.А. Глумин