

ООО Консалтинговая группа «Аудит-Эксперт»  
690048, г. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, 40а  
тел.: 8 (423) 222-01-25, 222-01-45; тел/факс: 8 (423) 222-01-30  
[info@audit-vl.ru](mailto:info@audit-vl.ru); [www.audit-vl.ru](http://www.audit-vl.ru)  
ИНН 2543134956 / КПП 254301001 / ОКПО 42088842 / ОГРН 1192536005331

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДВ СТРОЙТЕХ"**  
**по состоянию на 31.12.2019 года**

**Владивосток 2020 г.**

Участникам и исполнительному органу  
Общества с ограниченной ответственностью  
СЗ "ДВ СтройТех»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
Общества с ограниченной ответственностью  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДВ СТРОЙТЕХ"**  
по состоянию на 31.12.2019 г.

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДВ СТРОЙТЕХ" (ОГРН 1162536061038, 690074 Российская Федерация, Приморский край г. Владивосток ул. Снеговая 18А), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДВ СТРОЙТЕХ" по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Важные обстоятельства**

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в письменной информации к бухгалтерскому балансу и

отчету о финансовых результатах за 2019 год: аудит соответствующих показателей за предыдущий период, не проводился. Соответствующие показатели за предыдущий период не были нами проверены, однако мы провели надлежащие аудиторские процедуры в отношении остатков по счетам бухгалтерского учета на начало текущего периода.

### **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

690048, г. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, 40а  
тел.: 8 (423) 222-01-25, 222-01-45; тел/факс: 8 (423) 222-01-30; [info@audit-vl.ru](mailto:info@audit-vl.ru); [www.audit-vl.ru](http://www.audit-vl.ru)  
ИНН 2543134956 / КПП 254301001 / ОКПО 42088842 / ОГРН 1192536005331

- сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
  - в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
  - г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской 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 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 аудиторской организации

Пулинец С.А.

(член СРО ААС, ОРНЗ 21206030398, аттестат № К-012062)

Аудиторская организация:

ООО Консалтинговая группа «Аудит-Эксперт»,

ОГРН 1192536005331,

690048, г. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, 40А

член саморегулируемой организация аудиторов

Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11906018561



«29» мая 2020 года



Итого по разделу II	1200	13 896	5 190	40 112
<b>БАЛАНС</b>	1600	94 053	45 457	80 492

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(12 811)	(2 276)	(3 013)
	Итого по разделу III	1300	(12 801)	(2 266)	(3 003)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	58 309	44 714	37 603
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 551	-	-
	в том числе: Обязательства перед участниками долевого строительства		3 551	-	-
	Итого по разделу IV	1400	61 860	44 714	37 603
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	44 994	3 009	45 892
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	44 994	3 009	45 892
	<b>БАЛАНС</b>	1700	94 053	45 457	80 492

Руководитель

(подпись)



Карпов Евгений Борисович

(расшифровка подписи)

2 апреля 2020 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ДВ СтройТех""	по ОКПО	01866532		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2543093354		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(12 831)	948
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(12 831)	948
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 460	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	6	64
	Прочие расходы	2350	(115)	(10)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10 480)	1 002
	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	(56)	(265)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 536)	737



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	(10 536)	737
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



**Карпов Евгений Борисович**

(расшифровка подписи)

2 апреля 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ДВ СтройТех""** по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН  
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий** по ОКВЭД 2  
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2019
01866532		
2543093354		
41.20		
12300	16	
384		

**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 2017 г.	3100	10	-	-	-	(3 013)	(3 003)
<b>За 2018 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	737	737
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	737	737
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	10	-	-	-	(2 276)	(2 266)
<u>За 2019 г.</u>							
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(10 535)	(10 535)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10 535)	(10 535)
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 2019 г.	3300	10	-	-	-	(12 811)	(12 801)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	(12 801)	(2 266)	(3 003)



Руководитель  
(подпись)

Карпов Евгений Борисович  
(расшифровка подписи)

2 апреля 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2019</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ДВ СтройТех""</b>	ИНН	<b>01866532</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	<b>2543093354</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Общества с ограниченной ответственностью	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 024	-
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	-	-
прочие поступления	4119	3 024	-
Платежи - всего	4120	(16 351)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(14 830)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(975)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(546)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(13 327)	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	6	-
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	6	-
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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	13 585	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	13 585	-
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	(257)	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(257)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	13 328	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	7	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	-	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	7	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

**Карпов Евгений Борисович**

(расшифровка подписи)

2 апреля 2020 г.



## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ДВ СтройТех""

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	80 157	40 267	40 380
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	1 196	-	10
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 760	83	81
Дебиторская задолженность*	1230	6 715	5 106	40 019
Финансовые вложения краткосрочные	1240	217	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7	-	2
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>94 053</b>	<b>45 457</b>	<b>80 492</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	58 309	44 714	37 603
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	3 551	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	44 994	3 009	45 892
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>106 854</b>	<b>47 723</b>	<b>83 495</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(12 801)</b>	<b>(2 266)</b>	<b>(3 003)</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «Специализированный застройщик «ДВ СтройТех» за 2019 год**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «СЗ «ДВ СтройТех» за 2019 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ДВ СтройТех» (далее также «Общество») за 2019 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

**1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

**Закрытое акционерное общество  
«Приморские курорты»**

**СОКРАЩЕННОЕ НАЗВАНИЕ  
ПРЕДПРИЯТИЯ:**

**ООО «СЗ «ДВ СтройТех»**

**Свидетельство о регистрации (номер и дата):** 25 № 004038352 от 07.04.2016г.

**Директор**

Карпов Евгений Борисович

**Юридический адрес:**

Приморский край г. Владивосток  
ул. Снеговая, 18 А

**Фактический адрес:**

Приморский край г. Владивосток  
ул. Снеговая, 18 А

**Телефоны:**

(423) 240-69-24

**E-mail**

receptionlk@gmail.com

**Банковские реквизиты:**

р/счет 407 028 107 500 000 283 18  
в ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО  
СБЕРБАНК  
к/с 301 018 106 000 000 006 08  
БИК 040813608

**Основные виды деятельности**

Строительство жилых и нежилых зданий  
41.20

**Наименование налоговой инспекции, в  
которой зарегистрировано предприятие**

МИФНС России № 12 по Приморскому  
краю

**Лицензии**

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

### Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется директором. Главный бухгалтер не предусмотрен.

Контроль совершаемых фактов хозяйственной деятельности возложен на лиц, подписывающих первичные документы.

Для ведения бухгалтерского учета Общество принимает автоматизированную форму учета с использованием бухгалтерской программы «1С» версия 8.3. Принятая система бухгалтерского учета основывается на едином, взаимосвязанном технологическом процессе обработки документации по всем разделам учета.

Основанием для записей в регистрах бухгалтерского учета являются первичные документы, а также расчеты бухгалтерии.

### Определение уровня существенности

Уровень существенности ошибки определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Если процентное соотношение составляет более десяти процентов, то ошибка признается существенной.

### Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 10% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 10%.

### Дебиторская задолженность

Организацией не создавался резерв по сомнительной дебиторской задолженности в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

### Запасы

Учет и движение материалов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденного приказом Минфина РФ 09.06.01. № 44н, Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально

производственных запасов, утвержденных приказом Минфина РФ от 28.12.01г. № 119н. Материальные ресурсы отражаются в текущем учете и отчетности по их фактической себестоимости. Отпуск сырья, материалов в производство производится по средней стоимости. Транспортно-заготовительные расходы принимаются к учету путем непосредственного (прямого) включения транспортно-заготовительных расходов в фактическую себестоимость материалов.

#### Изменения в учетной политике

Приказ № 7 от 27.12.2018г. «Об утверждении учетной политики на 2019 год». В отчетном периоде изменения в учетную политику не вносились.

#### **3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

В отчетном периоде операций, связанных с движением нематериальных активов не производилось.

#### **4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

Учет основных средств осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ № 6/01, утвержденного приказом Минфина РФ от 30.03.01г. № 26н.

Материально-ответственные лица, отвечающие за сохранность основных средств, назначены распоряжением руководителя.

Письменные договоры о полной материальной ответственности, как это предусмотрено ТК РФ, заключены.

Согласно учетной политике переоценка основных средств не производится.

Амортизационная премия в целях налогообложения прибыли не применяется.

Постоянно действующая комиссия по основным средствам назначена приказом. Сохранность основных средств Обществом, обеспечена. Периодичность и порядок проведения инвентаризации основных средств закреплены в учетной политике. Учетной политикой установлено, что основные средства стоимостью на дату принятия к учету не более 100000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов. Объектом учета является инвентарный объект.

Основные средства по данным финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества составили:

Тыс. руб.

период	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация	Остаточная стоимость	Степень износа основных фондов, %
На 01.01.2019г.	381	114	267	70,08
На 31.12.2019г.	381	191	190	49,87

По состоянию на 31.12.2019г. по данным бухгалтерского учета остаточная стоимость основных средств составляет 80157 тыс. руб., что соответствует стр.1150 «Основные средства» формы «Бухгалтерский баланс».

В 2019г. приобретено объектов основных средств на сумму 10500 тыс. руб. и увеличена стоимость незавершенного строительства на 29467 тыс. руб.

В отчетном периоде числятся земельные участки общей стоимостью 50500 тыс. руб.:

- земельный участок 25:28:050049:5501 стоимостью 40000 тыс. руб.

- земельный участок 25:28:050049:5610 стоимостью 10500 тыс. руб.

#### 5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности и бухгалтерского учета:

Тыс. руб.

Код строки	Контрагенты	Счет	На 01.01.2019г.	На 31.12.2019г.
1240	<b>Финансовые вложения (краткосрочные)</b>			
	ООО «Зеленый квартал»	58.03		217
	<b>Итого:</b>		<b>0</b>	<b>217</b>

По состоянию на 31.12.2019г. по данным оборотной ведомости счета 58 «Финансовые вложения» числится сальдо в сумме 217 тыс. руб., что соответствует стр. 1240 «Финансовые вложения» формы «Бухгалтерский баланс».

#### 6. ЗАПАСЫ

Состав запасов по данным бухгалтерского учета:

Тыс. руб.

Вид запаса	Код/счет	На 01.01.2019	На 31.12.2019
<b>Запасы</b>	<b>1210</b>	<b>0</b>	<b>1196</b>
в том числе:			
Сырье и материалы	10	0	1196

По состоянию на 31.12.2019г. по данным строки 1210 формы «Бухгалтерский баланс» числится сальдо в сумме 1196 тыс. руб., что соответствует данным анализа счета 10 «Запасы». Материальные ресурсы отражаются в текущем учете и отчетности по их фактической себестоимости. Отпуск сырья, материалов в производство производится по средней стоимости.

## 7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Просроченная дебиторская задолженность на 31.12.2019 год отсутствует

Состав дебиторской задолженности по данным финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества на конец периода представлен:

Наименование	Код Стр.	Тыс. руб.		
		На 01.01.2019	На 31.12.2019	Прирост (снижение)
Дебиторская задолженность в т.ч.	1230	5106	6715	1609
Расчеты с покупателями и заказчиками	1230	5106	3641	-1465
Задолженность дольщиков перед застройщиком в связи с отсрочкой платежа		0	3074	3074

## 8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства по данным финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества на 31.12.2019г. составили:

Код строки	Наименование	Сумма	
		01.01.2019г.	31.12.2019г.
1250	Денежные средства, в том числе:	0	7
	Касса (счет 50)	0	0
	Расчетный счет (счет 51)	0	7

## 9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Учредителями является два участника: ООО «Современная Строительная Компания», 50% доли уставного капитала, и Висковатых Денис Петрович, 50% доли уставного капитала. Уставный капитал Общества в данном периоде не изменялся и составляет 10 тыс. руб.

## 10. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество имеет долгосрочные обязательства двух видов: заемные средства и прочие обязательства.

Учет кредитов и займов Общество ведет в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет кредитов и займов» ПБУ 15/2008 утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. N 107н.

По состоянию на 31.12.2019г. по данным анализа счета 67 «Долгосрочные кредиты и займы» числится сальдо в сумме 58309 тыс. руб. что соответствует строке 1410 «Заемные средства» формы «Бухгалтерский баланс».

Прочие обязательства строка 1450 формы «Бухгалтерский баланс» по состоянию на 31.12.2019г. соответствует данным анализа счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления», отражают обязательства перед участниками долевого строительства в сумме 3551 тыс. руб.

## 11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность по данным бухгалтерской отчетности:

В тыс. руб.

Наименование	Код Стр.	на 01.01.2019г.	на 31.12.2019г.
Кредиторская задолженность	1520	3009	44994

## 12. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

В отчетном периоде Обществом осуществлялась деятельность заказчика-застройщика – это единственный вид деятельности в 2019 году.

Бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций согласно пункту 2 Положения №160 ведется заказчиком-застройщиком на счете 08 «Капитальные вложения» по фактическим затратам без учета НДС. Затраты застройщика на строительство объекта включают в себя:

расходы, связанные с его возведением (строительные работы, приобретение и монтаж оборудования, прочие капитальные затраты);

расходы на ввод в эксплуатацию или сдачу инвестору.

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете 08, составляют незавершенное строительство.

Соответственно, выручка от реализации услуг для целей бухгалтерского учета отсутствует, как и показатель «Себестоимость продаж».

Затраты «Заказчика», выделенные отдельной суммой в договоре участия в долевом строительстве, отражены по строке 2220 «Управленческие расходы», что соответствует оборотам счета 90.08 «Управленческие расходы».

Учет прочих доходов и расходов, отчетного периода ведется на счете 91 «Прочие доходы и расходы» соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» и «Расходы организации» ПБУ 9/99, 10/99, утвержденных приказом МФ РФ от 06.05.99г. № 32н, № 33н.

Прочие доходы для целей бухгалтерского учета и налогообложения прибыли отражаются по моменту их начисления.

Прочие доходы за 2019г. отражены по стр. 2320 «Проценты к получению» и 2340 «Прочие доходы» формы «Отчет о финансовых результатах» и составляют 2460 тыс. руб. и 6 тыс. руб. соответственно. Показатели отчетности соответствуют данным анализа счета 91.01. «Прочие доходы».

Прочие расходы за 2019г. отражены по стр. 2350 «Прочие расходы» формы «Отчет о финансовых результатах» и составили 115 тыс. руб. Показатели отчетности соответствуют данным анализа счета 91.02. «Прочие расходы».

### **13. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ**

В соответствии с главой 25 частью второй Налогового кодекса РФ «Налог на прибыль организаций», Федеральным законом от 05.08.2000г. № 117-ФЗ (ред. Федерального закона от 29.05.02г. №57-ФЗ) Общество является плательщиком налога на прибыль по ставке 20%.

Финансовым результатом деятельности Общества является убыток в размере 10536 тыс. руб. Налог на прибыль не исчислялся.

### **14. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

- ООО "ДВ Современная Строительная Компания", ОГРН 1052504122054, ИНН 2539070844, юридический адрес: 690001, г. Владивосток, ул. Луцкого, д. 21, оф. 104.

Участник Общества, имеющий 50% доли уставного капитала в соответствии с договором купли-продажи доли в уставном капитале общества от 18.10.2018.

- Висковатых Денис Петрович, ИНН 254010535169, паспорт РФ 05 09 650877, выдан 17.08.2009 Отделением УФМС России по Приморскому краю во Фрунзенском районе гор. Владивостока, регистрация: г. Владивосток, ул. Московская, д. 11, кв. 6.

Участник Общества, имеющий 50% доли уставного капитала в соответствии с договором купли-продажи доли в уставном капитале от 31.05.2016

### **15. ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Учетная и налоговая политики Общества на 2019 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

За данный период не выявлены события или условия, свидетельствующие о невозможности или ставящие под значительное сомнение способность Общества продолжать свою



деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

#### 16. ИЗМЕНЕНИЕ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ОСТАТКОВ

За период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г., изменения вступительных остатков не было.

#### 17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

#### 18. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Оценочные значения в Обществе не формировались согласно положению об учетной политике.

Резервы на оплату отпусков не формируются.

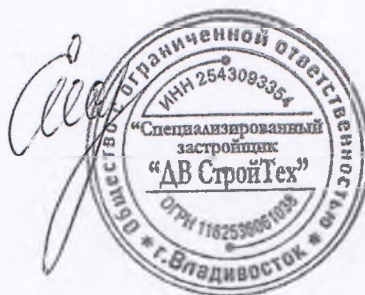
Численность сотрудников на 31.12.2019 года составила 3 человека.

#### 19. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

Директор

ООО «СЗ «ДВ СтройТех»



Карпов Евгений Борисович

В данной пачке пронумеровано,  
прошнуровано и скреплено

26 листов

*(двусторонняя печать)*

Генеральный директор

ООО КГ «АУДИТ-ЭКСПЕРТ»

С.А. Пудинец



2020 г.