

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД»
за 2018 год

Участникам ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Мнение

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД» (ОГРН 1126952020414, 172217 Тверская область, Калининский район, деревня Дубровки, д. 46К) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы 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 прочие этические обязанности в соответствии с данными требованиями. 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 (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки

годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

- 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) 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.

С уважением,

Ведущий аудитор

ООО «АПРИОРИ-АУДИТ»

По доверенности от 01.03.2019 №3

Квалификационный аттестат аудитора

в области общего аудита № K023869

Приказ Минфина от 26.07.2005

ОРНЗ в реестре аудиторов №21606060431



Набатова Г.В.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АПРИОРИ-АУДИТ»,

ОГРН 1056206006251,

390000, город Рязань, ул. Радищева, д.42, оф. 204

Саморегулируемая организация аудиторов «Аудиторская Ассоциация Содружество»,

ОРНЗ 11606014708

«28» марта 2019 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2018
6952034082		
41.2		
12300		16
384		

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)
170015, Тверская обл, Калининский р-н, Дубровки д, дом № 46К

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	87 931	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	19 848	36 565	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 008	21 998	160 230
	Итого по разделу I	1100	111 787	58 563	160 230
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	10 738	20 102	50 835
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	39 688	108 008	89 494
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	46 160	54 990	28 509
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	86	281	92
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	96 672	183 381	168 930
	БАЛАНС	1600	208 458	241 944	329 160

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	87 941	10	1
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	11 852	121 975	56 52
	Итого по разделу III	1300	99 792	121 985	56 53
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	818	2 780	-
	Итого по разделу IV	1400	818	2 780	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	33 588	9 761	2
	Кредиторская задолженность	1520	74 260	107 418	272 3
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	107 848	117 179	272 6
	БАЛАНС	1700	208 458	241 944	329 1

Руководитель

Оводков Максим
Викторович

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
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		
Д	31	12	2018
а)			
О			
Н	6952034082		
о	41.2		
Д			
С	12300	16	
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	4 647	23 001
	Себестоимость продаж	2120	(4 206)	(36 854)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	441	(13 853)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(76 480)	-32776869,83
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(76 039)	(46 630)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 320	211
	Проценты к уплате	2330	(880)	(1 419)
	Прочие доходы	2340	6 004	130 128
	Прочие расходы	2350	(32 204)	(10 958)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(99 799)	71 332
	Текущий налог на прибыль	2410	(325)	(5 882)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(100 124)	65 450

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	(100 124)	65 450
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

**Оводков Максим
Викторович**
(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710003		
31	12	2018
6952034082		
41.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

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	10	-	-	-	56 525	56 535
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	65 450	65 450
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	65 450	65 450
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3217	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3220	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
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
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. за 2018 г.	3200	10	-	-	-	121 975	121 985
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(100 124)	(100 124)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(100 124)	(100 124)
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	87 941	-	-	-	11 852	99 793

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	56 535	65 450	-	121 985
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	56 535	65 450	-	121 985
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	56 525	65 450	-	121 975
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	56 525	65 450	-	121 975
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	99 792	121 985	56 535

Руководитель Оводов Максим Викторович
 (подпись) (расшифровка подписи)

 21 марта 2019 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
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		
0710004		
31	12	2018
6952034082		
41.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций	4110	55 874	279 157
Поступления - всего			
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	55 874	279 157
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
	4119	-	-
прочие поступления	4120	(83 981)	(254 358)
Платежи - всего			
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(64 221)	(243 012)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 119)	(3 727)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
	4129	(10 641)	(7 619)
прочие платежи	4100	(28 107)	24 799
Сальдо денежных потоков от текущих операций			
Денежные потоки от инвестиционных операций	4210	41 463	-
Поступления - всего			
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи	4212	-	-
долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	41 463	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
	4219	-	-
прочие поступления	4220	(36 634)	(25 935)
Платежи - всего			
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	(36 634)	(25 935)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
	4229	-	-
прочие платежи	4200	4 829	(25 935)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	31 110	27 110
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	31 110	27 110
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	(8 027)	(1 370)
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	(8 027)	(1 370)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	23 083	13 740
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(195)	1 370
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	281	281
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	86	281
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Оводков Максим
Викторович

(расшифровка подписи)

21 марта 2019 г.



Расчет стоимости чистых активов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК НОВЫЙ ГОРОД"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	87 931	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	19 848	36 565	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	4 008	21 998	160 230
Запасы	1210	10 738	20 102	50 835
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	39 688	108 008	89 494
Финансовые вложения краткосрочные	1240	46 160	54 990	28 509
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	86	281	92
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	208 458	241 944	329 160
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	818	2 780	-
Заемные средства краткосрочные	1510	33 588	9 761	269
Кредиторская задолженность	1520	74 260	107 418	272 356
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	108 666	119 959	272 625
Стоимость чистых активов	-	99 792	121 985	56 535

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

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2018 год
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД»

1. Сведения об организации

Юридический адрес: 170015, г. Тверская область, Калининский р-н, Черногоубовское с/пос. д. Дубровки, д. 46К.

Почтовый адрес: 170100, г. Тверь, Свободный пер., д. 9, 2 подъезд, офис 3

Дата государственной регистрации: 30 июля 2012 года.

Уставный капитал предприятия на 01 января 2019 года составляет 87 940 700 рублей.

Состав учредителей: единственный участник Оводков Максим Викторович – 100%.

Доля в уставном капитале при создании общества оплачена имуществом (ноутбуком).

03 мая 2018 года уставный капитал был увеличен на 87 930 700 рублей за счет приобретения имущественного права на часть строящегося объекта недвижимости.

Организация создана для реализации долгосрочного проекта строительства Жилого комплекса «Новый город»

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД» подлежит обязательному аудиту в соответствии с:

1) пп.4 п.1 ст.5 Федерального закона от 30.12.08 №307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» в ред. от 01.12.2014 - обязательному аудиту в 2018г. подлежат:

- организации, сумма **активов бухгалтерского баланса** которых по состоянию на конец предыдущего года превышает **60 млн. руб.** (актив баланса на 31.12.2017 – 241 944 тыс.руб.);

2) пп. 6 п.2 ст. 20 Федерального закона от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...» - установленная обязанность застройщика предоставить для ознакомления любому заинтересованному лицу **аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности**; для исполнения этого требования застройщик должен ежегодно проводить аудиторскую проверку, которая по смыслу закона является для него обязательной.

Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе велся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «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. (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2018 г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом и Положениями.

Информация об учетной политике

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
 - допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
 - допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.
- Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2018 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к ББ и ОФР.

2. Основные элементы учетной политики предприятия

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

Функции главного бухгалтера в организации ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД» возложены на Сабсай Татьяну Александровну.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Малоценные объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей, списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Предприятие не создает резервы по сомнительным долгам и предстоящих расходов и платежей.

Доходы, полученные от дольщиков в качестве возмещения затрат на строительство, признаются целевым финансированием и не учитываются в составе доходов.

Формирование себестоимости строительных работ ведется в разрезе объектов строительства.

Доходы от обычных видов деятельности отражаются по кредиту счета 90 «Продажи» на субсчете 1 «Выручка». В преамбуле к Инструкции по применению Плана счетов, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, сказано, что в случае возникновения фактов хозяйственной деятельности, корреспонденция по которым не предусмотрена в типовой схеме, организация может дополнить ее, соблюдая установленные Инструкцией единые подходы. В связи с чем, типовая схема проводок к счетам 90 и 08 дополнена проводкой:

Дебет 08.03 – Кредит 90.01.1 – отражена выручка по оказанию услуг застройщика на основании договора.

Соответственно фактические расходы (затраты по содержанию застройщика) отражаются по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы». Одновременно с признанием выручки делается проводка:

Дебет 90.02.2 – Кредит 26 – признаны расходы по обычным видам деятельности (списана себестоимость услуг).

Для целей бухгалтерского учета доходы в виде процентов признаются прочим доходом и учитываются на счете 91.01. «Прочие доходы».

Денежные средства, полученные ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД» как вознаграждение застройщика признаются доходом от основной деятельности и учитываются на счете 90.01.1 «Выручка от продаж, не облагаемых ЕНВД».

Суммы вознаграждения застройщика и сроки уплаты определяются в соответствии с договором участия в долевом строительстве.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета

В соответствии с нормами п. 1 ст. 346.14 НК РФ объектом налогообложения организации признаются **доходы**. Применяется **кассовый метод учета доходов**.

Налогооблагаемые доходы организации подразделяются на три категории:

- проценты, начисленные за размещение денежных средств на депозитных счетах в банках; проценты по выданным займам;
- вознаграждение застройщика (в том числе авансовые платежи, получаемые до окончания строительства);
- положительная разница (экономия застройщика) между размером средств, полученных по договорам долевого участия в строительстве и фактическими расходами на строительство (будет учитываться, как внереализационный доход застройщика по окончании строительства, по мере подписания актов приема-передачи объектов дольщикам).

Налоговый учет доходов и расходов ведется в Книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих УСН, форма, которой утверждена Приказом Минфина России от 22.10.2012 № 135н.

Книга учета доходов и расходов ведется в электронном виде. По окончании налогового периода Книга доходов и расходов выводится на печать, распечатанный вариант книг заверяется в налоговом органе после окончания налогового периода по УСН.

На каждый очередной налоговый период открывается новая книга учета доходов и расходов.

В расчет суммы налога, уплачиваемого в связи с применением УСН в соответствии с п. ст. 346.21 НК, включаются вычеты в виде пенсионных взносов и взносов в ФСС перечисленные до конца отчетного (налогового) периода.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 года № 1.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Покупные товары, стоимость которых уменьшает доходы от реализации этих товаров оцениваются по средней стоимости.

Резервы по сомнительным долгам и предстоящих расходов и платежей не создаются.

Регистры налогового учета формируются с использованием компьютерной техники.

3. Финансово-хозяйственная деятельность.

Характеристика деятельности предприятия

Основным видом деятельности организации является производство общестроительных работ. С мая 2014 года ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД» начало строительство Жилого комплекса. Строительство многоквартирных жилых домов осуществлялось по разрешениям на строительство в отношении каждого объекта.

В период с 2014 года по 2018 год ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД» ввело в эксплуатацию 3 дома, все квартиры переданы дольщикам, кроме квартир и нежилого помещения (кладовой) по причине продолжительного судебного процесса связанного с расторжением заключенных договоров долевого участия.

В течение 2018 года организация осуществляла продажу квартир по договорам купли-продажи.

4. Пояснения к существенным показателям бухгалтерской отчетности.

4.1. Пояснения к бухгалтерскому балансу.

Основные средства (стр. 1150) – 19 848 тыс. руб., в т.ч.

- основные средства – 7 964 тыс. руб.;
- вложения во внеоборотные активы – 11 884 тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы (стр. 1190) – 4 008 тыс. руб. - указаны затраты по переданным двум квартирам и нежилого помещения (кладовой) дольщикам.

Дебиторская задолженность (строка 1230) – 39 688 тыс. руб., в т.ч:

- денежные средства участников долевого строительства, предоставленные с отсрочкой платежа – 1945 тыс. руб.;

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 29 957 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками – 183 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом, по страхованию – 71 тыс. руб.
- расчеты с прочими дебиторами – 7 532 тыс. руб.

Прочие обязательства (стр. 1450) – 818 тыс. руб., в т.ч

- задолженность по лизинговым платежам;

Кредиторская задолженность (стр. 1520) – 74 260 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 36 037 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам, с бюджетом – 1 346 тыс. руб.;
- расчеты с инвесторами по долгу строительству – 2 971 тыс. руб.;
- расчеты по заработной плате – 190 тыс. руб.;
- расчеты с прочими кредиторами – 33 716 тыс.руб.

4.2. Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

Выручка (строка 2110) составили 4 647 тыс. руб., в т.ч.:

Выручка от продажи квартир и помещений – 4 632 тыс. руб.

Доходы от аренды – 15 тыс. руб.

В 2018 году получен убыток от основной деятельности в сумме 76 039 тыс. рублей.

За 2018 год внереализационные доходы составили 9 324 тыс. рублей, в т.ч.

- % к получению – 3 320 тыс. руб.;
- доходы от реализации прочего имущества – 2 111 тыс.руб.
- прочие доходы – 3 893 тыс. руб.

За 2018 год внереализационные расходы составили 33 084 тыс. рублей, в т.ч.

в т.ч

услуги банка
госпошлины
проценты к уплате
пени, штрафы
налоги
прочие расходы

- 527 тыс. руб.
- 172 тыс. руб.
- 880 тыс. руб.
- 164 тыс. руб.
- 357 тыс.руб.
- 30 984 тыс. руб.

В связи с тем, что в 2018 году наша организация не осуществляла строительство, по итогам 2018 года убыток до налогообложения ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД» составил 99 799 тыс. рублей.

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД»

«21» марта 2019 г.



Оводков М.В.

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

в (двадцать) листов

Директор



И.В. Гришкина

