

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Участникам ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Мнение

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ» (ОГРН 1166952071857, 170100, Тверская область, г. Тверь, переулок Свободный, д. 9, офис XLIX, кабинет № 8) 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 ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ» 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

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



Набатова Г.В.

«29» марта 2019 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

Организация	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК ОБЪЕДИНЕННЫЕ СТРОИТЕЛИ»	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Вид экономической деятельности	строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	6950199459		
ответственностью		по ОКВЭД	41.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Местонахождение (адрес)	170100, Тверская обл, Тверь г, Свободный пер, дом № 9, помещение XLIX	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	15 906	11 379	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	553 794	320 592	2 030
	Итого по разделу I	1100	569 699	331 971	2 030
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	201	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	170 882	33 453	6 930
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	90 780	23 737	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	87 456	23 891	913
	Прочие оборотные активы	1260	55	-	4
	Итого по разделу II	1200	349 374	81 081	7 847
	БАЛАНС	1600	919 074	413 052	9 877

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	39 800	23 800	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	49 647	(23 734)	(329)
	Итого по разделу III	1300	89 457	76	(319)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	817	10 429	-
	Кредиторская задолженность	1520	828 799	402 547	10 197
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	829 616	412 976	10 197
	БАЛАНС	1700	919 074	413 052	9 877

Руководитель



Дорогобед Елена Юрьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК ОБЪЕДИНЕННЫЕ СТРОИТЕЛИ»**

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

31 12 2018

6950199459

41.2

12300 16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	10 589	1 718
	Себестоимость продаж	2120	(874)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 715	1 718
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(43 421)	-19471030,24
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(33 706)	(17 753)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 640	-
	Проценты к уплате	2330	(77)	-
	Прочие доходы	2340	148 317	4 575
	Прочие расходы	2350	(38 212)	(10 175)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	79 962	(23 353)
	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	(6 581)	(52)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	73 381	(23 405)

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	73 381	(23 405)
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Дорогобед Елена Юрьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды		
0710003		
31	12	2018

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК ОБЪЕДИНЕННЫЕ СТРОИТЕЛИ»

Организация

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

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКПФ / 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	-	-	-	(319)	(319)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(23 405)	(23 405)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(23 405)	(23 405)
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
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. За 2018 г.	3200	10	-	23 800	-	(23 734)	76
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	73 381	73 381
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	73 381	73 381
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	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	10	-	39 800	-	49 647	89 457

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	(319)	(23 405)	23 800	76
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(319)	(23 405)	23 800	76
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(329)	(23 405)	-	(23 734)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(329)	(23 405)	-	(23 734)
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	89 457	76	-319084,85



Руководитель Дорогобед Елена Юрьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

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

Организация **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК ОБЪЕДИНЕННЫЕ СТРОИТЕЛИ»**
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
6950199459		
41.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	720 680	328 226
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	704 588	326 493
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	16 092	1 733
Платежи - всего	4120	(582 201)	(314 378)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(555 403)	(259 113)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 784)	(1 685)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(23 014)	(53 580)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	138 479	13 848
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	92 840	-
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	92 840	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(109 356)	(23 737)
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	(109 356)	(23 737)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(16 516)	(23 737)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 861	32 867
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 861	9 067
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	-	-
	4319	-	23 800
прочие поступления	4320	(65 259)	-
Платежи - всего			
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	(14 659)	-
	4324	-	-
	4329	(50 600)	-
прочие платежи	4300	(58 398)	32 867
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4400	63 565	22 978
Сальдо денежных потоков за отчетный период			
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	23 891	913
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	87 456	23 891
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Дорогобед Елена Юрьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.



Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК
ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ»
(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	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	15 906	11 379	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	553 794	320 592	2 030
Запасы	1210	201	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	170 882	33 453	6 930
Финансовые вложения краткосрочные	1240	90 780	23 737	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	87 456	23 891	913
Прочие оборотные активы	1260	55	-	4
ИТОГО активы	-	919 074	413 052	9 877
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	817	10 429	-
Кредиторская задолженность	1520	828 799	402 547	10 197
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	829 616	412 976	10 197
Стоимость чистых активов	-	89 457	76	-319084,85

* - 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 ОБЪЕДИНЁННЫЕ
СТРОИТЕЛИ»**

1. Сведения об организации

Юридический (почтовый адрес): 170100, г. Тверь, Свободный пер., д. 9, пом. (офис XLIX), каб. 8

Дата государственной регистрации: 02 ноября 2016г.

Уставный капитал предприятия на 01 января 2019 года составляет 10 000 рублей.

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

Доля в уставном капитале при создании общества оплачена денежными средствами.

Организация создана для реализации долгосрочного проекта строительства Жилого комплекса.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ»

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 – 413 052 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 ...»* - установлена 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 предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности 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 ОФР.

2. Основные элементы учетной политики предприятия

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

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

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основе 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 на 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» 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 организации 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 на дебете 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 ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ» как вознаграждение застройщика, признаются доходом от

основной деятельности и учитываются на счете 90.01.1 «Выручка от продаж, не облагаемая 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 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, полученные по окончании 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, которая 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 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 со ст. 346.21 НК, включаются вычеты в виде пенсионных взносов и взносов в перечисленные до конца отчетного (налогового) периода.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основе 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 конца 2016 года ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИТЕЛЬСКИЙ ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ» начало строительство Жилого комплекса. Строительство многоквартирных жилых домов осуществляется по разрешениям на строительство в отношении каждого объекта.

В период с 2016 года по 2018 год ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИТЕЛЬСКИЙ ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ» ввело в эксплуатацию один дом. Все квартиры по сд

дому переданы дольщикам. В 2018 году организация осуществляет строительство одновременно трех домов. В 2019 году ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ» планирует ввести в эксплуатацию еще два дома.

На 01.01.2019 год в организации по всем объектам заключено 528 договоров долевого участия.

4. Пояснения к существенным показателям бухгалтерской отчетности.

4.1. Пояснения к бухгалтерскому балансу.

Основные средства (стр. 1150) – 15 906 тыс. руб., в т. ч.

- 6 992 тыс. руб. - основные средства;
- 8 914 тыс. руб. - вложения во внеоборотные активы.

Прочие внеоборотные активы (стр. 1190) – 553 794 тыс. руб., в т. ч:

- 422 965 тыс. руб. - затраты, связанные со строительством ЖК;
- 79 259 тыс. руб. - указаны суммы выданных авансов (предварительная оплата работ), связанных со строительством ЖК;
- 51 570 тыс. руб. – материалы, предназначенные для строительства ЖК.

Запасы (стр. 1210) – 201 тыс. руб., в т.ч.

- 201 тыс. руб. – нежилые помещения (кладовые), предназначенные для продажи.

Дебиторская задолженность (стр. 1230) – 170 882 тыс. руб., в т. ч.:

- 113 470 тыс. руб. - денежные средства участников долевого строительства, предоставленные с отсрочкой платежа;
- 7 377 тыс. руб. - расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- 3 997 тыс. руб. - расчеты с покупателями и заказчиками;
- 45 355 тыс. руб. - расчеты с прочими дебиторами;
- 683 тыс. руб. - расчеты с бюджетом и фондами.

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240) – 90 781 тыс. руб., в т. ч.:

- 40 180 тыс. руб. – выданные займы;
- 50 600 тыс. руб. – средства, размещённые на депозитах.

Заемные средства (стр. 1510) – 817 тыс. руб.:

- 702 тыс. руб. – средства, полученные по договорам займов;
- 115 тыс. руб. – проценты к уплате по договорам займов.

Кредиторская задолженность (стр. 1520) – 828 799 тыс. руб., в т. ч.:

- 76 635 тыс. руб. - расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- 571 тыс. руб. - расчеты по налогам и сборам, страхованию;
- 254 тыс. руб. - расчеты по заработной плате;
- 747 464 тыс. руб. - расчеты с инвесторами по долгостроительству ЖК;
- 1 344 тыс. руб. - прочие расчеты с инвесторами;
- 2 531 тыс. руб. - расчеты с прочими кредиторами.

4.2. Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

Выручка (строка 2110) составили 10 589 тыс. руб., в т.ч.:

- 10 589 тыс. руб. – вознаграждение застройщика.

В 2018 году в организации получен убыток от основной деятельности в сумме 33 706 тыс. рублей.

За 2018 год **внереализационные доходы (стр. 2320) и (стр.2340)** составили 151 957 тыс. рублей, в т.ч.

- 3 640 тыс. руб. - % к получению;
- 118 570 тыс. руб. – экономия от сдачи дома;
- 1 657 тыс. руб. – прочие доходы;
- 83 тыс. руб. – штрафы, пени, неустойки к получению;
- 28 007 тыс. руб. – доходы от уступки права требования

За 2018 год **внереализационные расходы (стр. 2350) и (стр. 2330)** составили 38 289 тыс. рублей, в т.ч.

- 25 тыс. руб. – земельный налог;
- 90 тыс. руб. – проценты к уплате по полученным займам;
- 189 тыс. руб. – госпошлины;
- 135 тыс. руб. - пени, штрафы и неустойки к уплате;
- 7 609 тыс. руб. – страховые премии по договорам долевого участия;
- 28 007 тыс. руб. – расходы от уступки права требования;
- 834 тыс. руб. – расходы на услуги банков;
- 1 400 тыс. руб. - прочие расходы.

Таким образом, по итогам 2018 года прибыль до налогообложения ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ» составила 79 962 тыс. рублей.

Чистая прибыль организации за 2018 год составила 73 381 тыс. руб.

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК ОБЪЕДИНЁННЫЕ СТРОИТЕЛИ» Дорогобед Е.Ю.

27.03.2019г.





Директор

И.В. Грипкина

