

# Калининградский Аудит

## Аудиторская компания

Россия, 236022, г. Калининград, Генделя, 5. Телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21

ИНН 3907014106, КПП 390701001, ОГРН 1023901644359, ОРНЗ 12006096704

E-mail: [kld.audit@baltnet.ru](mailto:kld.audit@baltnet.ru)

---

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Строительная компания «Союз»  
за 2019 год

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Союз»

#### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Союз» (ОГРН 1023900994292, 236001, Россия, город Калининград, улица Ялтинская, дом 20Б), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Союз» 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 раскрыта 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Союз» несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

## **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, обоснованность оценочных значений рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту, по результатам  
которого составлено аудиторское заключение  
Аудитор

 И.М. Коновалова

Аудиторская организация:

- Общество с ограниченной ответственностью аудиторская компания «Калининградский аудит»;
- ОГРН 1023901644359;
- место нахождения: 236022, Россия, город Калининград, улица Генделя, дом 5, телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21;
- юридический адрес: 236006, город Калининград, улица Генерала Павлова, 8, 3;
- член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»;
- основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 12006096704.

27 апреля 2020 г.

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СОЮЗ"</b>	по ОКПО	31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906088899		
Код экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <b>36001, Калининградская обл, Калининград г, Ялтинская ул, д. № 20 Б</b>		Для выбора адреса дважды щелкните по ячейке		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/>	Да <input checked="" type="checkbox"/>	Нет <input type="checkbox"/>		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>Общество с ограниченной ответственностью аудиторская компания Калининградский Аудит"</b>				

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3907014106
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1023901644359

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 028	1 028	1 028
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	52 722	26 445	16 843
	в том числе:				
	Жилой дом ул. Куйбышева 27Б		52 722	12 570	2 968
	Итого по разделу I	1100	53 750	27 473	17 871
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	314	-	-
	в том числе:				
	Инструмент		222	-	-
	Спецодежда		18	-	-
	Оборудование		74	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	10 699	1 629	366
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками		4 146	1 488	342
	Расчеты по вознаграждению ДДУ		6 553	141	13
	Расчеты с бюджетом		-	-	11
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-



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	49	(3 322)	(3 236)
	Итого по разделу III	1300	59	(3 312)	(3 226)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	202 403	5 290	1 760
	в том числе:				
	Сумма ДДУ		202 403	5 290	1 760
	Итого по разделу IV	1400	202 403	5 290	1 760
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	531	29 040	13 880
	Кредиторская задолженность	1520	1 439	1 472	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками		1 439	1 472	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	119	2	7 125
	в том числе:				
	Расчеты с бюджетом		119	2	-
	Итого по разделу V	1500	2 089	30 514	21 004
	<b>БАЛАНС</b>	1700	204 551	32 493	19 538

Руководитель

Михно Виктор Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2020 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СОЮЗ"</b>	ИНН	<b>3906088899</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	<b>41.20</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

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	-	(55)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(55)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	3 750	-
	Прочие расходы	2350	(252)	(28)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 498	(83)
	Текущий налог на прибыль	2410	(128)	(2)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	в том числе:			
	Начислен налог, который будет отнесен на расходы в будущем периоде		128	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 370	(85)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	3 370	(85)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Михно Виктор Иванович**

(расшифровка подписи)

24 марта 2020 г.



Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды	
0710003	
31	12 2019
ИНН 3906088899	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОМПАНИЯ "СОЮЗ"

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

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	-	-	-	(3 236)	(3 226)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(85)	(85)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(85)	(85)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	10	-	-	-	(3 322)	(3 312)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 750	3 750
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 750	3 750
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(379)	(379)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(379)	(379)
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 2019 г.	3300	10	-	-	-	49	59

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	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	59	(3 311)	(3 226)



Руководитель

24 марта 2020 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СОЮЗ"  
 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

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

Коды		
0710004		
31	12	2019
3906088899		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	36 816	1 562
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	252
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по договорам ДДУ	4114	36 816	1 310
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(29 711)	(9 600)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(28 660)	(9 440)
в связи с оплатой труда работников	4122	(801)	(93)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(250)	(67)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	7 105	(8 038)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 481	8 035
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 481	8 035
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 481	8 035
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	9 586	(3)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2	5
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	9 588	2
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

**Михно Виктор Иванович**

(расшифровка подписи)

24 марта 2020 г.



## ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД

Бухгалтерская отчетность ООО «Строительная компания «Союз»» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

### 1. Общие сведения об Обществе

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Союз».

Адрес местонахождения: 236001, Калининград, ул. Ялтинская 20Б.

Дата государственной регистрации «18» июля 2001 года.

Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1023900994292.

Идентификационный номер налогоплательщика 3906088899.

Уставный капитал Общества составляет 10000 рублей.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период - 3 человека.

Общество является малым предприятием (согласно Закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации").

Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».

Учредители (акционеры) компании:

- Козырьков Сергей Антонович;  
Директор – Михно Виктор Иванович

Изменения в учредительные документы внесены следующие – Изменение состава учредителей 17.10.2013 года.

Основной деятельностью Общества с 2001г. является:

- производство общестроительных работ по возведению зданий,
- производство общестроительных работ.

### 2. Учетная политика Общества

#### 2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе ведет директор.

Ввод и обработка информации ведется автоматизированно с применением бухгалтерской программы 1С «Бухгалтерия» (например, 1С «Управление производственным предприятием»).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Переоценка основных средств не производится.

Счета 15 и 16 не используются, учетные цены не применяются, отражение расходов на заготовление материально-производственных запасов и товаров производится без применения счетов.

При списании стоимости товаров, оценка материально-производственных запасов производится средней стоимости.

Метод учета затрат на заготовку и доставку товаров, накладные расходы распределяются по видам продукции (работ).

При оказании услуг заказчика-застройщика (далее УЗЗ) по объекту недвижимости, в отношении которого заключены договоры участия в долевом строительстве (далее ДДУ), объектом бухгалтерского учета выручки и затрат является совокупность ДДУ, заключенных в отношении помещений в определенном создаваемом объекте недвижимости (многоквартирном доме).

Выручка от оказания УЗЗ по объекту недвижимости признается способом «по мере готовности», если финансовый результат от оказания УЗЗ по данному объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен.

В целях признания выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости способом «по мере готовности» под отчетной датой понимается дата акта приема-передачи объекта недвижимости дольщику.

Финансовый результат от оказания УЗЗ по объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен, если в отношении соответствующего объекта недвижимости одновременно выполняются следующие условия на отчетную дату:

- имеются заключенные ДДУ в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- существует уверенность в получении Обществом экономической выгоды, связанной с ДДУ, заключенными на отчетную дату в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- величина общей выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- степень завершенности УЗЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- сумма фактических затрат на оказание УЗЗ по объекту недвижимости может быть определена.

В ходе строительства объекта недвижимости величина общей выручки на оказание УЗЗ по объекту может изменяться в связи:

- с изменением цены ДДУ в строящемся объекте;
- с изменением расчетной величины совокупных затрат, обусловленных технологией строительства, по данному объекту недвижимости.

Фактические затраты на оказание УЗЗ по объекту недвижимости определяются ежемесячно, начиная с месяца, в котором заключен первый договор участия в долевом строительстве в отношении помещений в данном объекте.

В бухгалтерском учете выручка от оказания УЗЗ по объекту недвижимости признается «по мере готовности» на дату акта приема-передачи объекта недвижимости дольщику.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в три года обязательно, срок проведения последней инвентаризации 27 декабря 2019 года. Инвентаризация основных средств и товарно-материальных ценностей проводится один раз год.

## **2.2. Учетная политика для целей налогового учета**

Налоговый учет в Обществе ведется автоматизировано директором Общества на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С «Бухгалтерия».

Доходом от реализации признается размер процентного вознаграждения, отраженного в договоре участия в долевом строительстве, остальная же сумма, является возмещением расходов по строительству.

В случае, если сумма вознаграждения превышает сумму, оговоренную в договоре участия в долевом строительстве, то такая выгода признается доходом общества в полном объеме и подлежит обложению налогом, согласно применяемой системе налогообложения в момент выявления такового превышения. (Основание – письмо Минфина России от 19.03.2013 № 03-11-06/2/8421 «Об определении доходов налогоплательщиком, выполняющим функции заказчика-застройщика – генерального подрядчика, применяющим упрощенную систему налогообложения».)

Датой признания дохода по вознаграждению, признается дата фактического получения денежных средств от участников долевого строительства.

Доходом от реализации товаров, работ и услуг признается сумма полученного дохода уменьшенного на величину расходов, датой признания такого дохода, является дата получения денежных средств от покупателей, а расходы признаются в момент признания дохода, при условии, что товары, работы и услуги реализованные были оплачены поставщику.

Стоимостной лимит основных средств в 2019 году - более 100000 рублей.

Способ начисления амортизации линейный.

Амортизационная премия не применяется.

Переоценка основных средств не производится.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога УСН Общество использует кассовый метод, в связи с применением упрощенной системы налогообложения по ставке 15% доходы, уменьшенные на величину расходов.

В целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод средней стоимости.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.

Общество не создает резервы по сомнительным долгам, резервы на отпуск.

Изменения в учетной политике Общества на следующий отчетный год не предусмотрены.

### 3. Основные показатели деятельности Общества

За 2019 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

Доходы:

- выручка от основного вида деятельности (сумма вознаграждения по договорам ДДУ) 0,00 руб.;
- прочие доходы- 3 750 000,00 руб., из них:  
в виде прощения долга по займу Учредителем Общества Козырьковым Сергеем Антоновичем
- 01.01.2019 года в размере 3 500 000,00 рублей
- 30.09.2019 года в размере 100 000,00 рублей
- 31.12.2019 года в размере 150 000,00 рублей

Расходы:

- себестоимость реализованных ТМЦ 0,00 рублей;
- коммерческие расходы 0,00 рублей;
- прочие расходы 251 526,99 руб. из них:  
2019 год – 249482,99 руб. – комиссия банка за ведение счета;
- 2019 год – 1869,00 руб. – пени за несвоевременную уплату аренды земельного участка;
- 2019 год – 175,00 руб. – государственная пошлина.

Среднесписочная численность сотрудников за 2019 год составила 4 (четыре) человека. Фонд оплаты труда за соответствующий период составил 610 374,59 рублей.

Данные, указанные в бухгалтерской отчетности за отчетный период сопоставимы с данными за предшествующие годы.

### 4. Характеристика статей баланса

Пояснения к I разделу баланса

**Основные средства:**

2019 год – 1 028 007,00 рублей – ЦТП – Тепловые сети

**Внеоборотные активы:**

2019 год – 52 722 040,08 рублей – формирование общей стоимости «Жилой многоквартирный дом»

Пояснения к II разделу баланса

**Запасы:**

2019 год – 314 124,70 рублей

– счет учета 10 «Материалы»:

За 2019 год Обществом было приобретено материальных ценностей на общую сумму 13 413 968,89 рублей, из которых стоимость материалов в размере 13 099 844,19 рублей была отнесена на стоимость строительства «Жилой многоквартирный дом».

В Обществе по состоянию на 31 декабря 2019 года инвентаризация товарно-материальных ценностей проводилась, дата проведения инвентаризации 27 декабря 2019 года.

**Дебиторская задолженность:**

2019 год – 10 707 349,46 рублей, их них:

- расчеты с поставщиками счет 60 – 4 146 89,46 рублей, внесены авансовые платежи в счет предстоящих поставок материалов, монтаж системы газоснабжения, проектные работы, а также технологическое присоединение к центральной системе холодной воды и водоотведения МП КХ «Водоканал»;

- расчеты с покупателями счет 62 – 6 553 060,00 рублей, сумма вознаграждения, подлежащая выплате

застройщику по договорам участия в долевом строительстве;

- расчеты по налогам и сборам, счета 68, 69 – авансовые платежи в бюджет отсутствуют.

**Денежные средства:**

2019 год – 9 587 728,96 рублей, из них:

- АО «Альфа-Банк» текущий счет – 1 864,40 рублей

- АО «Альфа-Банк» специальный счет для расчета по договорам ДДУ – 9 585 864,56 рублей

В 2018 году Обществом был открыт специальный счет в АО «Альфа-Банк» для учета расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

**Прочие оборотные активы:**

2019 год – 130 033 440,00 рублей, данная сумма сформирована на основании договоров участия в долевом строительстве:

По состоянию на 31 декабря 2019 года общество заключило 71 договор участия в долевом строительстве на общую сумму 202 402 600,00 рублей, все договоры были заключены в период до 01 июля 2019 года, что исключает использование счетов эскроу. Непосредственно в 2019 году Обществом было заключено 69 договоров участия в долевом строительстве на общую сумму 197 112 600,00 рублей.

В бухгалтерском учете были сформированы следующие проводки

Дт 76.6 Кт 86 – 202 402 600,00 рублей

Стоимость объекта строительства (в разрезе участников и договоров ДДУ)

Дт 62 Кт 76.6 – 8 043 304,00 рублей

Начислено вознаграждение застройщика в размере от 1% до 4% от суммы ДДУ, из них:

- ДДУ №1 от 1 от 21.12.2016 года на сумму 1 760 000,00 рублей с вознаграждением в размере 1%, что составило 17 600,00 рублей;

- Все остальные 70 договоров участия в долевом строительстве на общую сумму 200 642 600,00 рублей, с вознаграждением в 4%, что составило 8 025 704,00 рублей.

Пояснения к III разделу баланса

**Нераспределенная прибыль:**

2019 год – 49 373,61 рублей, из них:

- 3 321 561,40 рублей убыток прошлого периода

В 2019 году Обществом была признана сумма в размере 3 750 000,00 рублей в составе доходов по бухгалтерскому учету, как прощение долга учредителя, которому принадлежит 100 % доли уставного капитала Общества Козырькову Сергею Антоновичу, данная сумма дохода не была отражена в составе дохода в налоговом учете.

Исходя из вышеизложенного, Обществом данная операция была отражена следующим образом:

Дт 66 Кт 91 – прощения долга Учредителем

01.01.2019 года в размере 3 500 000,00 рублей

30.09.2019 года в размере 100 000,00 рублей

31.12.2019 года в размере 150 000,00 рублей

Расходы Общества составили 251 526,99 рублей, из них:

- 175,00 – Государственная пошлина;

- 249 482,99 – Услуги банка;

- 1 869,00 - Пени за несвоевременную уплату аренды земельного участка

В 2019 году Обществом произведен ретроспективный пересчет финансового результата в размере 13 874 780,19 рублей, отраженного в балансе Общества по состоянию на 31.12.2016 года. Данный перерасчет был осуществлен вследствие существенной ошибки, которая подлежит корректировке в том периоде, в котором допущена. Данная сумма сложилась из стоимости безвозмездно переданных объектов основных средств в пользу администрации Города Калининград на основании акта приема-передачи от 28.12.2016 года, стоимость здания ЦТП в сумме 825 486,37 рублей, стоимость оборудования ЦТП в сумме 13 049 293,82 рублей.

## Пояснения к V разделу баланса

### **Заемные средства:**

Общая сумма денежных средств полученных по договорам займа за 2019 год составила 2 480 990,33 рублей, из них:

– 1 847 000,00 рублей денежные средства, полученные по договору беспроцентного займа от 01.04.2014 года от Индивидуального предпринимателя Козырькова Сергея Антоновича. Сумма займа по договору составляет 30.000.000,00 рублей – срок возврата в течении 3 (трех) лет, т.е. до 01.04.2017 года, данный договор пролонгирован по соглашению сторон сроком до 01.04.2021 года.

– 633 990,33 рублей денежные средства получены по договору беспроцентного займа б/н от 15.06.2004 года от учредителя компании Козырькова Сергея Антоновича, денежные средства по настоящему договору приходятся в кассу предприятия, а затем расходуются на погашение задолженности перед подотчетными лицами, на выплату заработной платы, либо вносятся на расчетный счет для осуществления платежей с поставщиками и подрядчиками.

По состоянию на 01.01.2019 года общая сумма займов полученных Обществом составила 29 039 885,00 рублей, их них:

- по договору беспроцентного займа от 01.04.2014 года в размере 21 780 992,00 рублей;
- по договору беспроцентного займа б/н от 15.06.2004 года в размере 7 258 893,00 рублей.

Учредителем Общества Козырьковым Сергеем Антоновичем было принято решение о зачете полной стоимости объектов долевого строительства в счет уплаты денежных средств по договорам ДДУ, которые были оформлены на него:

- ДДУ № 14 от 08.05.2019 года в сумме 2 145 000,00 рублей;
- ДДУ № 15 от 08.05.2019 года в сумме 3 530 000,00 рублей;
- ДДУ № 16 от 08.05.2019 года в сумме 2 145 000,00 рублей;
- ДДУ № 17 от 08.05.2019 года в сумме 3 530 000,00 рублей;
- ДДУ № 18 от 08.05.2019 года в сумме 3 530 000,00 рублей;
- ДДУ № 24 от 21.05.2019 года в сумме 2 145 000,00 рублей;
- ДДУ № 25 от 21.05.2019 года в сумме 2 145 000,00 рублей;
- ДДУ № 26 от 21.05.2019 года в сумме 2 145 000,00 рублей;
- ДДУ № 27 от 21.05.2019 года в сумме 3 530 000,00 рублей;
- ДДУ № 28 от 21.05.2019 года в сумме 3 530 000,00 рублей.

Общая сумма заключенных ДДУ составила 28 375 000,00 рублей.

На основании решения Учредителя, в 2019 году Обществом была признана сумма в размере 3 750 000,00 рублей в составе доходов по бухгалтерскому учету, как прощение долга учредителя, которому принадлежит 100 % доли уставного капитала Общества Козырькову Сергею Антоновичу,

Исходя из вышеизложенного Задолженность Общества по состоянию на 31.12.2019 года составила 530 875,33 рублей, из них:

- по договору беспроцентного займа от 01.04.2014 года в размере 92 000,00 рублей;
- по договору беспроцентного займа б/н от 15.06.2004 года в размере 438 875,33 рублей.

### **Долгосрочные обязательства:**

2019 год – 197 112 600,00 рублей, данная сумма сформирована на основании договоров участия в долевом строительстве, которые были заключены в 2019 году в количестве 69 договоров.

Стоимость договоров участия в долевом строительстве заключенных до 2019 года составила 5 290 000,00 рублей.

Общая стоимость объектов строительства составляет 202 402 600,00 рублей, в бухгалтерском учете были сформированы следующие проводки Дт 76.6 Кт 86, но данные проводки в пассиве баланса нашли свое отражение в статье «Долгосрочные обязательства» на основании письма Минфина России от 08.05.2014 N 07-01-12/21775.

## **5. Оценочные резервы и оценочные обязательства**

В 2019 году за счет средств ранее созданного резерва по сомнительным долгам списана реальная для взыскания дебиторская задолженность АКБ «Инвестбанк» в сумме 8878,91 руб.

На 31.12.2019 г. оценочные резервы отсутствуют.

#### **6. События после отчетной даты**

Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год и распределения чистой прибыли не принимались.

Объявленные и невостребованные участниками дивиденды отсутствуют.

Других существенных событий после отчетной даты нет.

#### **7. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности**

Общество не имеет на отчетную дату существенных условных обязательств и активов.

#### **8. Информация о связанных сторонах**

В 2019 году Обществом получены заемные средства по договору беспроцентного займа б/н от 15.06.2004 года в размере 633 990,33 рублей от учредителя компании Козырькова Сергея Антоновича, для пополнения средств Общества. Так же Обществом были получены заемные средства по договору беспроцентного займа б/н от 01.04.2014 года в размере 1 847 000,00 рублей от учредителя компании Козырькова Сергея Антоновича в виде целевого финансирования на строительство.

Так же в данном периоде между Обществом и учредителем были заключены договоры участия в долевом строительстве в количестве 10 договоров на общую сумму 28 375 000,00 рублей. Сумма денежных средств, подлежащих оплате по ДДУ в пользу Общества была зачтена в счет имеющейся задолженности Общества перед учредителем по договорам займа.

Основному управленческому персоналу, директору, в отчетном году Обществом были начислены и выплачены заработная плата, размер начисленных доходов составил 610 374,59 рублей, суммы выплаченных доходов за минусом удержанного налога (НДФЛ) составили 533 209,59 рублей, сумма удержанного и перечисленного в бюджет налога (НДФЛ) составила 77 165,00 рублей. Суммы начисленных и оплаченных обязательных платежей в бюджет составили 188 602,78 рублей. Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами у Общества отсутствует.

Общество в отчетном году связанным сторонам дивиденды не начисляло и не выплачивало.

#### **9. Информация по сегментам**

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

#### **10. Разницы между данными бухгалтерского учета и налоговых регистров**

Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

#### **11. Сведения о государственной помощи**

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

#### **12. Сведения о прекращаемой деятельности**

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

#### **13. Сведения об участии в совместной деятельности**

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

### **15. Изменения оценочных значений**

Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, а также порядок (способ) их амортизации Обществом не изменяются.

Будущие экономические выгоды от использования амортизируемых активов не очевидны, их размер не может носить существенный характер, поэтому их оценка Обществом не производилась.

### **15. Сведения об использованных энергоресурсах**

Общество в течении 2019 года в своей деятельности не использовало энергоресурсы.

### **16. Сведения об экологической деятельности**

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

### **17. Информация о внешнеэкономической деятельности**

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

### **18. Информация о существенных ошибках**

В 2019 году Обществом произведен ретроспективный пересчет финансового результата на сумму 13 874 780,19 рублей. Данный перерасчет был осуществлен вследствие существенной ошибки, допущенной в 2016 году, которая подлежит корректировке в том периоде, в котором допущена. Данная сумма сложилась из стоимости безвозмездно переданных объектов основных средств в пользу администрации Города Калининград на основании акта приема-передачи от 28.12.2016 года, стоимость здания ЦТП в сумме 825 486,37 рублей, стоимость оборудования ЦТП в сумме 13 049 293,82 рублей.

### **19. Пояснения к отчету о движении денежных средств**

В течение 2019 года, Обществом были получены денежные средства в размере 36 816 100,00 рублей в виде взносов по договорам участия в долевом строительстве от участников. Денежные средства вносились на специальный счет Общества открытый в АО «Альфа-Банк» для расчета по договорам ДДУ, а так же в кассу Общества. Денежные средства, которые были приняты в кассу Общества от участников долевого строительства, были инкассированы в банк и зачислены на специальный счет для расчетов по договорам ДДУ не позднее для следующего за днем принятия средств.

Данные денежные средства были направлены на оплату поставщикам и подрядчикам, арендных платежей за земельный участок, оплату аудиторских и прочих услуг, из них:

- на оплату поставщикам, подрядчикам за материалы, работы и услуги, арендные платежи, проектные работы в размере 28 660 018,26 рублей;
- на оплату заработной платы и налогов связанных с фондом оплаты труда в размере 801 413,37 рублей;
- прочие платежи (услуги банка, пени, государственная пошлина) в размере 249 657,99 рублей.

В течение 2019 года, Обществом были получены денежные средства от финансовых операций в размере 2 480 990,33 рублей, данные средства получены по договорам денежного займа:  
- б/н от 15.06.2004 года от учредителя компании Козырькова Сергея Антоновича;

- б/н от 01.04.2014 года от индивидуального предпринимателя Козырькова Сергея Антоновича  
Данные средства были использованы Обществом для текущих операций в полном объеме.

## 20. Анализ финансового положения

Валюта баланса ООО «Строительная компания «Союз» за отчетный год увеличилась на 172058 тыс. рублей, что составляет 630 %.

Изменения в активе баланса:

- увеличилась дебиторская задолженность на 9070 тыс. рублей
- увеличились затраты в незавершенном строительстве на 26277 тыс. рублей
- увеличилась сумма прочих активов (участие в ДДУ) на 126644 тыс. рублей
- увеличилась сумма денежных средств (спецсчет) на 9586 тыс. рублей

Изменения в пассиве баланса:

Существенные изменения в пассиве баланса произошли из-за увеличения числа зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, уменьшением привлеченных денежных средств по договорам беспроцентного займа.

## Заключительная часть

В годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения и движении денежных средств.

Общество в будущем году планирует продолжать строительство многоквартирного жилого дома с возможным привлечением денежных средств дольщиков.

Директор ООО «Строительная компания «Союз»



Михно В.И.



Прознуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью 24 листов  
" 24 " апреля 20 20 г.  
Генеральный директор *[Signature]*

