

**Аудиторско-консалтинговая группа "Консул-Аудит"**

236022, Россия, г.Калининград, ул.Дм.Донского-7, оф.310, тел./факс (4012) 60-44-54, 755-275  
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» от 30.11.2016 г.  
(ОРНЗ 11606064344 в Реестре СРО ААС)

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Единственному участнику общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Ватерфронт»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой пересмотренной годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ватерфронт» (ОГРН 1153926001415, дом 18, ул.Генерала Павлова, г.Калининград, Калининградская область, 236006), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая пересмотренная годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ватерфронт» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, раскрытую Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ватерфронт» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

Данная пересмотренная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную 16.02.2022 г. в связи с выявлением ошибок.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник общества несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит  
годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того,

что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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.

Генеральный директор, руководитель задания по аудиту,

по результатам которого составлено

аудиторское заключение

ОРНЗ 21706019717



/К.В.Беседин/



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-консалтинговая группа «Консул-Аудит»,

ОГРН 1043900811316,

236022, Калининград, ул.Дмитрия Донского, дом 7, оф.310

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064344

«18» апреля 2022 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2021 г.

				<b>Коды</b>
	Форма по ОКУД			<b>0710001</b>
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАТЕРФРОНТ"</b>	по ОКПО	<b>35407181</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>3906951674</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>236006, Калининградская обл, Калининград г, Генерала Павлова ул, д. № 18</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА "КОНСУЛ-АУДИТ" (ООО "КОНСУЛ-АУДИТ")</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>3905057320</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1043900811316</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	92 601	388 014	286 066
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>92 601</b>	<b>388 014</b>	<b>286 066</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	4 765	7 707	910
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	111 658	54 672	269 813
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	39 269	21 957	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	451	28 021	25 426
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>156 143</b>	<b>112 357</b>	<b>296 149</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>248 744</b>	<b>500 371</b>	<b>582 215</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 529	40 529	40 529
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	88 679	39 896	(666)
	Итого по разделу III	1300	129 208	80 425	39 863
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	34 975	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	34 975	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	546	76	869
	Кредиторская задолженность	1520	23 686	18 523	18 600
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	12	90	-
	Прочие обязательства	1550	60 317	401 257	522 883
	Итого по разделу V	1500	84 561	419 946	542 352
	<b>БАЛАНС</b>	1700	248 744	500 371	582 215

Руководитель


  
(подпись)

Кацаф Михаил Аркадьевич

(расшифровка подписи)



7 апреля 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАТЕРФРОНТ"

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		
0710002		
31	12	2021
по ОКПО 35407181		
ИНН 3906951674		
по ОКВЭД 2 41.20		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	20 378	-
	Себестоимость продаж	2120	(15 927)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 451	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(9 952)	(1 703)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 501)	(1 703)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 771	238
	Проценты к уплате	2330	(410)	-
	Прочие доходы	2340	72 946	55 574
	Прочие расходы	2350	(6 466)	(2 567)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	62 340	51 542
	Налог на прибыль	2410	(4 207)	(2 934)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	58 133	48 608



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	58 133	48 608
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Кацаф Михаил Аркадьевич

(расшифровка подписи)



7 апреля 2022 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2021
35407181	
3906951674	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАТЕРФРОНТ"

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 2019 г.	3100	40 529	-	-	-	(666)	39 863
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	48 608	48 608
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	48 608	48 608
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 046)	(8 046)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(8 046)	(8 046)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	40 529	-	-	-	39 896	80 425
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	58 133	58 133
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	58 133	58 133
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(9 295)	(9 295)
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	(9 295)	(9 295)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	40 529	-	-	-	88 679	129 208

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	39 863	48 554	(8 047)	80 370
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	39 863	48 554	(8 047)	80 370
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(666)	48 554	(8 047)	39 841
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(666)	48 554	(8 047)	39 841
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	129 208	80 425	39 863



**Кацаф Михаил Аркадьевич**  
(расшифровка подписи)



Руководитель \_\_\_\_\_  
7 апреля 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАТЕРФРОНТ"  
 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 35407181  
 ИНН 3906951674  
 по ОКВЭД 2 41.20  
 по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2021
35407181		
3906951674		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	32 630	367 409
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	25 714	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат от поставщика	4114	6 496	-
прочие поступления	4119	420	367 409
Платежи - всего	4120	(69 916)	(352 327)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(58 897)	(347 457)
в связи с оплатой труда работников	4122	(373)	(1 136)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(4)
усл.банка	4125	(304)	-
госпошлина	4126	(313)	-
налоги и взносы	4127	(10 029)	-
прочие платежи	4129	-	(3 730)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(37 286)	15 082
<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 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	38 985	11 020
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	38 936	11 020
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
проценты по займам	4315	49	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(29 269)	(23 507)
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	(8 001)	(23 507)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(21 268)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	9 716	(12 487)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(27 570)	2 595
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	28 021	25 426
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	451	28 021
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Кацаф Михаил Аркадьевич

(расшифровка подписи)



7 апреля 2022 г.



## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «ВАТЕРФРОНТ» за 2021 г.

Пояснения являются неотъемлемой частью пересмотренной годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный Застройщик «ВАТЕРФРОНТ» за 2021 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. Полное наименование юридического лица:

Решением единственного участника ООО «Ватерфронт» от 21.04.2021 г. изменено наименование общества на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ВАТЕРФРОНТ».

2. Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО «СЗ «ВАТЕРФРОНТ»

3. Юридический адрес юридического лица: 236006, Калининградская область, г. Калининград, ул. Генерала Павлова, д.18.

4. Основные виды деятельности Общества (ПБУ 4/99): 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

5. Органы управления юридического лица: Единоличный исполнительный орган Генеральный директор.

Бенефициарным владельцем общества является Единственный участник общества с долей в УК 100% - Кацаф Михаил Аркадьевич.

6. Учётная политика Общества (основные положения):

Учет застройщика. Порядок отражения подрядным способом на спецрежиме УСН 6%. Способ оценки МПЗ – по средней себестоимости. Затраты застройщика отражаются по мере их возникновения и накапливаются по дебету счета 08.03 нарастающим итогом с начала строительства. При строительстве жилого дома подрядным способом доходом застройщика является вознаграждение за его услуги. Размер вознаграждения определяется условиями договора участия в долевом строительстве. В договорах ООО «Специализированный застройщик «Ватерфронт» вознаграждение определяется в виде суммы экономии средств, которые остаются в распоряжении застройщика после окончания строительства, т.е. после ввода МЖД доход образуется от экономии средств ДДУ и затрат застройщика. Финансовый результат определяется на дату передачи жилых помещений участникам долевого строительства. Экономия застройщика признается внереализационным доходом.

Учет начисленных процентов от размещения денежных средств в банке и доход от реализации прочего имущества отражаются в виде внереализационных доходов на счете 91.01.

В связи с учетом эскроу счетов, все взаиморасчеты с участниками ДДУ ведутся на счете 76.06, обязательства перед участниками на счете 86.02, а поступившие денежные средства от участников на забалансовом счете 008.

7. Информация о сопоставимости и тождественности данных: Информация сопоставима и достоверна путем сверки первичных данных с данными в 1с, подтвержденные актами сверок. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации за 2021 год тождественна бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год, данные сопоставимы.

8. Непрерывность деятельности, учитывая влияние условий COVID-19: Деятельность велась непрерывно, поскольку для деятельности строительство жилых и нежилых зданий не было ограничений. Общество, учитывая влияние условий COVID-19, считает возможным непрерывно продолжать свою деятельность, по крайней мере, в течение 12 месяцев после отчетной даты.

9. Годовая пересмотренная бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «ВАТЕРФРОНТ» подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в РФ (ПБУ 4/99), а также в соответствии с концепцией достоверного представления бухгалтерской отчетности.

Основанием для представления пересмотренной бухгалтерской (финансовой) отчетности послужило исправление ошибок, выявленных после представления годовой бухгалтерской отчетности пользователям, но до даты ее утверждения участниками ООО «СЗ «ВАТЕРФРОНТ». Настоящая пересмотренная бухгалтерская (финансовая) отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную 16.02.2022 г. и отражает имущественное и финансовое положение ООО «СЗ «ВАТЕРФРОНТ» и результаты его хозяйственной деятельности с 1 января по 31 декабря 2021 г.

В настоящей пересмотренной бухгалтерской (финансовой) отчетности отражены следующие корректировки:

Характер ошибки	Форма бухгалтерской отчетности, в которой отражены корректировки	Код строки формы бухгалтерской отчетности, в которой отражены корректировки	Изменение показателя на 31.12.2021 г., тыс.руб.
Корректировка показателя «прочие доходы»	Отчет о финансовых результатах	2340	+6375
Корректировка показателя «налог на прибыль»	Отчет о финансовых результатах	2410	+4207
Корректировка показателя «чистая прибыль (убыток)»	Отчет о финансовых результатах	2400	-4206
Корректировка показателя «чистая прибыль»	Отчет об изменениях капитала	3211	+54

10.Операции между связанными сторонами (ПБУ 11/2008):

Состав связанных сторон – Учредитель Кацаф Михаил Аркадьевич, является работником в должности генерального директора, ООО «Специализированный застройщик «БРИЗ», Кацаф Михаил Аркадьевич ИП, Кошевой Никита Сергеевич ИП, СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРАМПХАУС ООО, Балтийский парус ООО, Ривьера ООО.

В 2021 году кроме выплаты заработной платы и расчетов по займам с учредителем, были выплаты дивидендов за 2020 год:

- на основании решения единственного учредителя ООО "Ватерфронт" №3 от 18.01.2021г 1 149 425,00 руб.;

- на основании решения единственного учредителя ООО "Ватерфронт" №4 от 26.02.2021 2 300 000,0 руб.

-на основании решения единственного учредителя ООО "СЗ "ВАТЕРФРОНТ" №5 от 04.06.2021г. - 5 845 869,0 руб.

Всего на сумму 9 295 294,0 руб., в том числе НДФЛ 1 294 294,0 руб.

11.Выплаченные вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат: краткосрочные вознаграждения (оплата труда и начисленные на нее налоги, ежегодный оплачиваемый отпуск, и т.д.) составили 604 833,74 рублей, долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

12.Полученные в отчетном периоде и в предшествующих отчетному периоду займы и кредиты с остатком на 31.12.2021 г., со следующими сроками погашения (ПБУ 15/2008):

66.03, Краткосрочные займы	На 01.01.2021	Поступило займов в 2021г.	На 31.12.2021	Срок погашения
Кацаф Михаил Аркадьев ч	75 547,96	60 422,69	135 970,65	
Договор беспроцентного займа от 02.10.2020	75 547,96	55 422,69	130 970,65	Декабрь 2023
Договор беспроцентного займа по договору бн от 16.07.2021		5 000,00	5 000,00	Июль 2024
<b>Итого</b>	<b>75 547,96</b>	<b>60 422,69</b>	<b>135 970,65</b>	

67.03	34 974 500,00
БРИЗ СЗ ООО	3 838 000,00
Договор процентного займа №1611 от 16.11.2021г (8%) по ноябрь 2023	3 838 000,00
Кацаф Михаил Аркадьевич	5 000 000,00
№0911 от 09.11.2021 8% ( Кацаф М.А) по ноябрь 2023	5 000 000,00
Кошевой Никита Сергеевич (ИП)	26 136 500,00
2906 ОТ 29.06.2021 Г (6%) по июнь 2022	4 000 000,00
Договор процентного №1309 ОТ 13.09.2021 Г по 13.09.2022г. (7%)	20 136 500,00
ПРОЦЕНТНОГО ЗАЙМА №3008 ОТ 30.08.2021Г. (7%) по сентябрь 2022	2 000 000,00
<b>Итого</b>	<b>34 974 500,00</b>

13.Выручка в отчетном периоде признавалась методом (ПБУ 9/99) – основным критерием признания выручки является передача права собственности.

В отчетном периоде продолжалась реализация квартир по МЖД-1 и МЖД-2, расположенных по адресу: Калининградская область, г.Зеленоградск, ул.Большая Окружная, д.4А.

За 2021 год ООО «СЗ «ВАТЕРФРОНТ» получила доход в виде % от остатка денежных средств на расчетном счете 133 934,59 рублей и % по займам в сумме 1 770 966,10 рублей, которые относятся к операционным доходам и не учитываются в составе выручки, а учитываются в составе процентов к получению.

Так же на основании актов приема-передачи введенных в эксплуатацию объектов долевого строительства экономия застройщика составила в 2021 году в сумме 72 872 426 рублей, что отражено в составе прочих доходов.

Решением единственного учредителя от 31.03.2021 г. был принят по акту от ООО «СЗ «Трампахус» объект незавершенного строительством ЖД в г.Зеленоградск, ул. Солнечная на ЗУ Кад.№39:05:010203:20 на сумму 9 650 040,10 рублей.

14.Количество акций выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных отсутствует, прибыль, приходящаяся на одну акцию (ПБУ 4/99) -отсутствует.

15.Членами (ФИО и должность) исполнительных и контрольных органов организации являются (ПБУ 4/99): Генеральный директор Кацаф Михаил Аркадьевич с 27.01.2015 по настоящее время.

16.Среднегодовая численность работающих за отчетный период (ПБУ 4/99) составила: 2 человека.

17.Организацией приняты следующие сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам): от 5 до 10 лет.

Способ начисления амортизации - линейный

Первоначальная стоимость и сумма начисленной амортизации по группам основных средств на начало и конец отчетного периода:

Основные средства	Первоначальная стоимость на 01.01.2021	Приобретено в 2021	Амортизация на 01.01.2021	Амортизация на 31.12.2021	Первоначальная стоимость на 31.12.2021
01.01, Основные средства в организации	4 503 925,00		113 929,91	1 002 338,28	4 663 924,00
Автомобиль LEXUS RX300 AWD	4 188 000,00		69 800,00	907 400,00	4 188 000,00
Дизель-генератор DEPCO DTRD-25 20KW/25KVA	245 000,00		22 458,37	46 958,41	245 000,00
Компьютер в сборе	70 925,00		21 671,54	45 313,22	70 925,00
Ультрабук LG		159 999,00		2 666,65	159 999,00
<b>Итого</b>	<b>4 503 925,00</b>	<b>159 999,00</b>	<b>113 929,91</b>	<b>1 002 338,28</b>	<b>4 663 924,00</b>

18.Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости в порядке (ПБУ 10/99): полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

19.Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с (ПБУ 4/99).

20. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат (ПБУ 10/99), не отнесенные на сч. 08.03:

материальные затраты – 2 000 руб.  
амортизация – 935 196,03 руб.,  
имущественные налоги - 366 918,00 руб.  
оплата труда и налоги – 351 670,91 руб.  
прочие затраты – 7 693 585,50 руб.  
тех.присоед-е к газ.сетям – 6 741,42 руб.  
электроэнергия – 546 390,48 руб.  
юридические услуги – 50 000 руб.  
**ИТОГО - 9 952 502,4 руб.**

21. Оценка МПЗ при отпуске в производство осуществлялась методом - методом по средней себестоимости.

22.Созданные в отчетном периоде оценочные обязательства (ПБУ 8/2010):

В отчетном периоде на сч.63 создан резерв по сомнительным долгам в сумме 6375001,5 руб.

63, Резервы по сомнительным долгам НАИМЕНОВАНИЕ	СУММА
Артезианские скважины ООО	1 280 000,00
Калининградстрой-Прокат ООО	100 000,00
Прокат ООО	156 202,00
СанТермо ООО	224 799,50
СМТ ООО	3 064 000,00
СПЕЦГАЗАВТОМАТИКА ООО	1 550 000,00
<b>Итого</b>	<b>6 375 001,50</b>

- создан резерв предстоящих расходов и платежей по предстоящим отпускам работников. Сальдо по сч.96 на 31.12.2021 г. - 11,9 тыс.руб.

23. Полученные меры государственной поддержки в условиях распространения новой коронавирусной инфекции: Вид деятельности не относится к категории пострадавшей от COVID-19. Так же продолжается применение пониженной ставки страховых взносов с заработной платы как для субъектов малого или среднего предпринимательства.

24. Признание условных фактов хозяйственной деятельности: отсутствуют.

25. События, которые имели место в период между отчетной датой и датой аудиторского заключения и которые требуют корректировки или раскрытия информации в бухгалтерской отчетности: Общество в период между отчетной датой и датой утверждения годовой бухгалтерской отчетности, выпустило пересмотренную годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2021 г. по основаниям, которые отражены в п.9 настоящих пояснений.

26. Уплаченные в отчетном периоде или подлежащие уплате налоговые санкции составили 22,5 тыс.руб.

27. Стоимость чистых активов на конец отчетного периода составила – 129 208 тыс.руб., размер уставного капитала общества — 40 529 тыс.руб.

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «Ватерфронт»

07.04.2022 г.



\_\_\_\_\_/Кацаф М.А./

