

# 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 11603071530  
E-mail: [kld.audit@baltnet.ru](mailto:kld.audit@baltnet.ru)

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**  
о годовой бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«ОСТ-строй»  
за 2018 год

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «ОСТ-строй»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ОСТ-строй» (ОГРН 1043902819509, Россия, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93Б), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 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 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «ОСТ-строй» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

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

## **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Участники Общества с ограниченной ответственностью «ОСТ-строй» несут 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:

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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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



В.А. Волков

Аудиторская организация:

- Общество с ограниченной ответственностью аудиторская компания «Калининградский аудит»;
- ОГРН 1023901644359;
- юридический адрес: 236006, город Калининград, улица Генерала Павлова, 8, 3;
- место нахождения: 236022, Россия, город Калининград, улица Генделя, дом 5, телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21;
- член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов»;
- основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» 11603071530.

15 марта 2019 года.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

				<b>Коды</b>
	Форма по ОКУД			<b>0710001</b>
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "ОСТ-строй"</b>	по ОКПО	<b>73701621</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>3906123261</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД	<b>71.12.2</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>236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, дом № 93, корпус Б, кв. кабинет 2</b>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	319 017	277 591	244 398
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	287	576	258
	Затраты в незавершенном строительстве	11502	204 017	274 559	170 008
	Затраты на строительство в готовом объекте	11503	114 714	2 457	74 132
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	319 017	277 591	244 398
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.2	Запасы	1210	7 257	4 609	852
	в том числе:				
	Краткосрочные:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	3 682	2 975	522
	Готовая продукция	12102	3 242	1 300	-
	Основное производство	12103	334	334	329
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	53 084	69 476	104 489
	в том числе:				
	Долгосрочная	12301	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочная	12302	53 084	69 476	104 489
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	20 845	10 827	21 574
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	2 000	-	10

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	541	14 082	27
	Расчеты с дольщиками по строительству	12306	26 842	33 513	55 309
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12307	2 857	11 055	27 570
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 061	1 414	412
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 061	1 414	412
	Прочие оборотные активы	1260	26 979	27 395	30 011
	в том числе:				
2.1	Выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	26 979	27 395	30 011
	Итого по разделу II	1200	88 382	102 894	135 764
	<b>БАЛАНС</b>	1600	407 399	380 485	380 163

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	10	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 004	39 336	30 810
	Итого по разделу III	1300	5 024	39 346	30 820
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.4	Заемные средства	1410	51 650	35 794	52 599
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	51 650	35 794	52 599
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.5	Прочие обязательства	1450	108 840	116 267	115 612
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	14501	90 666	80 858	54 528
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	14502	18 173	13 630	18 316
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14503	-	21 780	42 768
	Итого по разделу IV	1400	160 490	152 061	168 211
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.4	Заемные средства	1510	1 572	4 856	3 106
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	500	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	8	7
	Проценты по долгосрочным займам	15103	1 572	4 349	3 100
4.6	Кредиторская задолженность	1520	101 842	91 208	72 084
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	13 807	9 181	4 346
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	100	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	695	802	906
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	126	8	9
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	33 811	11 827	15 660
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	53 401	69 288	51 163
	Расчеты с дольщиками по строительству	15207	1	1	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8 946	5	4 305
4.5	Прочие обязательства	1550	129 526	93 008	101 637
	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	120 250	75 296	73 966
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	9 276	17 601	27 671
	Итого по разделу V	1500	241 885	189 078	181 132
	<b>БАЛАНС</b>	1700	407 399	380 485	380 163

Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

11 марта 2019 г.



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

	Дата (число, месяц, год)		Коды	
Форма по ОКУД			0710002	
Идентификационный номер налогоплательщика			31	12
ИНН			2018	
Форма по ОКПО			73701621	
ИНН			3906123261	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
3	Выручка	2110	53 926	48 699
3	Себестоимость продаж	2120	(27 579)	(23 541)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	26 347	25 158
	Коммерческие расходы	2210	(2 269)	-
	Управленческие расходы	2220	(1 112)	(587)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	22 966	24 571
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1	-
	Проценты к уплате	2330	(1 384)	(2 126)
	Прочие доходы	2340	355	854
	в том числе:			
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23401	4	133
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23402	84	300
	Прочие расходы	2350	(14 078)	(12 470)
	в том числе:			
	Убыток от передачи по ДДУ	23501	(12 697)	(10 179)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 859	10 829
	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	(2 192)	(2 303)
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	(2 192)	(2 303)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 667	8 526



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	5 667	8 526
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

11 марта 2019 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Коды	
0710003	
31	12 2018
73701621	
3906123261	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ОСТ-строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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 2016 г.	3100	10	-	-	-	30 810	30 820
<u>За 2017 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	8 526	8 526
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	8 526	8 526
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	10	-	-	-	39 336	39 346
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	10	-	5 667	5 677
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 667	5 667
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	10	X	-	10
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(40 000)	(40 000)
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	(40 000)	(40 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	10	-	10	-	5 004	5 024

**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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	30 820	8 526	-	39 346
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	30 820	8 526	-	39 346
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	30 810	8 526	-	39 336
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	30 810	8 526	-	39 336
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	5 024	39 346	30 820



Руководитель

Горчаков Сергей  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

11 марта 2019 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ОСТ-строй"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 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	2018
73701621		
3906123261		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	181 494	139 633
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	13 590	10 369
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	10
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	167 533	128 685
прочие поступления	4119	371	569
Платежи - всего	4120	(178 895)	(118 433)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(167 220)	(103 955)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 899)	(343)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 169)	(876)
налога по УСН	4125	(2 331)	(2 409)
возврат по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4126	-	(1 772)
прочие платежи	4129	(2 276)	(9 078)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 599	21 200
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
Платежи - всего	4220	(303)	(60)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(60)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(303)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(303)	(60)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	102 484	63 440
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	102 474	63 440
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
Платежи - всего	4320	(105 134)	(83 578)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(15 674)	(3 335)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(87 118)	(79 745)
прочие платежи	4329	(2 342)	(498)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 650)	(20 138)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(353)	1 002
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 414	412
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 061	1 414
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

11 марта 2019 г.

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ОСТ-СТРОЙ» ЗА 2018 ГОД

г. Калининград

11 марта 2019 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «ОСТ-строй» за 2018 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ОСТ-строй».

1.2 Адрес местонахождения: РФ, 236023, Калининград, ул. Маршала Борзова, дом №93, корпус Б, кабинет 2. По состоянию на 31.12.2018г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.3 Уставный капитал Общества составляет 10 100 рублей, и состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2018г.	Доля, руб.	Доля, %
Шубарев Максим Валерьевич	7 500	74,26%
Изак Ян Леонидович	2 500	24,75%
ООО «Сэтл»	100	0,99%

1.4 Дата государственной регистрации «15» июня 2004 года.

Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1043902819509. ИНН/КПП 3906123261/390601001.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 8 человек.

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

1.7 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

1.8 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика.

## 2. Учетная политика предприятия. Раскрытие информации в отчетности.

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет бухгалтерская служба, как структурное подразделение, под руководством главного бухгалтера.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1. К балансовому учету и начислению амортизации принимаются основные средства стоимостью не менее 40 тыс. рублей.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Переоценка основных средств не производится.

Отражение расходов на заготовление материально-производственных запасов и товаров производится без применения счетов 15 и 16.

При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней стоимости.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с



01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Если после передачи участникам долевого строительства помещений в определенном многоквартирном доме Общество обязано понести расходы в отношении этого дома (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера, на обременения, обусловленные получением разрешения на строительство), Общество признает оценочное обязательство - создает резерв - в сумме ожидаемых расходов при условии, если эти ожидаемые расходы могут быть определены с достаточной степенью надежности.

При оказании услуг застройщика (далее УЗ) 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 УЗ по объекту недвижимости признается на отчетную дату способом «по мере готовности», если финансовый результат от оказания УЗ по данному объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен.

В целях признания выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости способом «по мере готовности» под отчетной датой понимается последняя дата каждого месяца отчетного года.

Финансовый результат от оказания УЗ 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 УЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- степень завершенности УЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- сумма фактических затрат на оказание УЗ по объекту недвижимости может быть определена.

(п.п. 12, 13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н; п. 19 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н; п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; п.п. 17-24 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», утв. приказом Минфина России от 27.12.2007 № 116н)

В ходе строительства объекта недвижимости величина общей выручки на оказание УЗ 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 УЗ по объекту недвижимости определяются ежемесячно, начиная с месяца, в котором заключен первый договор участия в долевом строительстве в отношении помещений в данном объекте.

Сумма выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на каждую отчетную дату рассчитывается исходя из:

- величины общей выручки от оказания УЗ по данному объекту, и
- коэффициента прибыльности выручки от оказания УЗ по данному объекту.

Коэффициент прибыльности рассчитывается как отношение всей общей выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости к сумме всех плановых затрат на оказание УЗ по объекту недвижимости, т.е. себестоимости УЗ.

В бухгалтерском учете выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости признается в каждом отчетном периоде в сумме, определяемой как положительная разница между суммой выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на отчетную дату и суммой выручки от оказания УЗ по этому же объекту недвижимости, признанной в предыдущих отчетных периодах.

Если сумма выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на дату составления квартальной или годовой бухгалтерской отчетности, меньше суммы выручки по данному объекту, отраженной в отчете о прибылях и убытках за предыдущие отчетные периоды, выявленная разница признается расходом по обычным видам деятельности отчетного периода (без уменьшения суммы ранее признанной в отчете о прибылях и убытках выручки от оказания УЗ по данному объекту).

Выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости, признанная способом «по мере готовности», учитывается на отдельном субсчете 46.01 «Выручка от оказания УЗ, признанная по мере готовности». Аналитический учет на данном субсчете организуется в разрезе объектов недвижимости, в отношении которых оказываются услуги застройщика.

Величина признанной по мере готовности выручки от оказания УЗ, числящаяся на счете 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам», отражается в бухгалтерском балансе в качестве актива – выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма - 5% от выручки от реализации за отчетный период.

2.2. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы.

По итогам каждого отчетного периода исчисляется сумма авансового платежа по налогу, исходя из 6% ставки налога и фактически полученных доходов, рассчитанных нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответственно первого квартала, полугодия, девяти месяцев с учетом ранее исчисленных сумм авансовых платежей по налогу.

Ведение книги учета доходов и расходов осуществляется в электронном виде с использованием компьютерной программы с последующей распечаткой на бумажный носитель.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) уменьшается на суммы:

- страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, уплаченных (в пределах исчисленных сумм) за этот же период времени в соответствии с законодательством.

- выплаченных работникам пособий по временной нетрудоспособности.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) не может быть уменьшена на сумму указанных расходов более чем на 50%.

При обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде, если допущенные ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были выявлены указанные ошибки (искажения).

### 3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2018 год

За 2018 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 53 926 тыс. руб., включая:
  - выручку от оказания услуг застройщика – 38 254 тыс. руб.;
  - выручку от реализации недвижимости – 15 672 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 27 579 тыс. руб., включая:
  - себестоимость услуг застройщика – 17 419 тыс. руб.;
  - себестоимость реализованной недвижимости – 10 160 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 2 269 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 1 112 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 22 966 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – 5 667 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по валовой прибыли составила – 48,9%.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – 10,5%.

Факторы, повлекшие изменение объемов продаж:

- Признание в бухгалтерском учете выручки от услуг застройщика по мере готовности.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2018 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 8 человек.

Фонд оплаты труда за 2018 год составил 2 922 тыс. рублей, что составило 9,4% от всех затрат. Сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека за отчетный период составила 30,4 тыс. руб.

### 4. Характеристика отдельных статей баланса

#### 4.1. Пояснения к строке 1150 «Основные средства».

Строка 11501 «Основные средства в организации» - 287 тыс. руб. отражают остаточную стоимость основных средств: рекламной галереи и архитектурного макета жилого комплекса.

Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 204 017 тыс. руб. включают затраты по строительству квартала жилых домов:

- Яблонева, д. №1 по ГП г. Светлогорск – 6 039 тыс. руб.
- Яблонева, д. №2 по ГП г. Светлогорск – 11 757 тыс. руб.
- Яблонева, д. №3 по ГП г. Светлогорск – 11 760 тыс. руб.
- Яблонева, д. №4 по ГП г. Светлогорск – 18 757 тыс. руб.
- Яблонева, д. №5 по ГП г. Светлогорск – 3 827 тыс. руб.
- Яблонева, д. №6 по ГП г. Светлогорск – 12 499 тыс. руб.
- Яблонева, д. №7 по ГП г. Светлогорск – 13 401 тыс. руб.
- Яблонева, д. №8 по ГП г. Светлогорск – 12 491 тыс. руб.
- Молодежная, д. 15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 50 140 тыс. руб.
- Яблонева, д. №12 по ГП г. Светлогорск – 12 996 тыс. руб.
- Яблонева, д. №13 по ГП г. Светлогорск – 12 992 тыс. руб.
- Молодежная, д. 21 (д. №14 по ГП) г. Светлогорск – 31 525 тыс. руб.
- Яблонева, д. №15 по ГП г. Светлогорск – 5 831 тыс. руб.

Строка 11503 «Затраты на строительство в готовом объекте» - 114 714 тыс. руб. отражает затраты на строительство по введенным в эксплуатацию объектам. Из них 114 714 тыс. руб. составляют затраты по объекту: Молодежная, д. 11 (№9 по ГП) г. Светлогорск.

#### 4.2. Строка 1210 «Запасы» – 7 257 тыс. руб. включает краткосрочные запасы:

Строка 12101 «Материалы для строительства по ДДУ» - 3 682 тыс. руб. отражает приобретенные материалы для строительства жилого дома по Молодежная, д. 11 (№9 по ГП), ул. Молодежная, д. 21 (№14 по ГП) в г. Светлогорске, переданные подрядчикам на давальческой основе.

Строка 12102 «Готовая продукция» - 3 242 тыс. руб. отражает стоимость построенной недвижимости, находящейся в собственности общества, по адресу: ул. Цветочная, дом 9, ул. Молодежная, д. 13 в г. Светлогорске, предназначенной для продажи.

4.3 Пояснения к дебиторской задолженности. Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 53 084 тыс. руб., вся краткосрочная. Дебиторская задолженность снизилась по сравнению с 2017 годом, она является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Снижение показателя произошло в том числе за счет уменьшения количества заключенных ДДУ и дебиторской задолженности дольщиков по ДДУ, включая услуги застройщика.

Строка 12306 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 26 842 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ. Расшифровка строки 12306 «Расчеты с дольщиками по строительству» по объектам строительства:

- Молодежная, д.11 (№9 по ГП) г. Светлогорск – 7 296 тыс. руб.
- Молодежная, д.13 (№10 по ГП) г. Светлогорск – 3 640 тыс. руб.
- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 9 826 тыс. руб.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 4 687 тыс. руб.
- Цветочная, д.9 г. Светлогорск – 1 393 тыс. руб.

Строка 12307 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» - 2 857 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства за услуги застройщика по ДДУ. Расшифровка строки 12307 «Расчеты с дольщиками по строительству» по объектам строительства:

- Молодежная, д.11 (№9 по ГП) г. Светлогорск – 103 тыс. руб.
- Молодежная, д.13 (№10 по ГП) г. Светлогорск – 9 тыс. руб.
- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 2 402 тыс. руб.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 270 тыс. руб.
- Цветочная, д.9 г. Светлогорск – 73 тыс. руб.

#### 4.4 Пояснения к заемным средствам.

- кредитные обязательства на отчетную дату отсутствуют.
- заемные средства на отчетную дату составляют процентные долгосрочные займы – 51 650 тыс. руб., их структура за период представлена в таблице 1.
- проценты по долгосрочным займам составляют 1 572 тыс. руб.

Таблица 1 - Структура заемных средств, полученных от других организаций

Наименование заимодавца	Сальдо на 01.01.2018г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2018г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «СК «Спектр»	500	0	500	0
ООО «Новострой»	0	1 100	255	845
ООО «СК «Свет»	0	3 090	130	2 960
ООО «СК «Сегмент»	4 455	4 480	8 190	745
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	0	58 015	25 750	32 265
ООО «СК «Союз»	7 360	8 380	7 215	8 525
ООО «СК «Символ»	13 365	455	11 100	2 720
ООО «Сэтл Сити Калининград»	10 614	26 954	33 978	3 590
<b>Итого</b>	<b>36 294</b>	<b>102 474</b>	<b>87 118</b>	<b>51 650</b>

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2018 год составила 1 384 тыс. руб.

#### 4.5 Пояснения к прочим долгосрочным и краткосрочным обязательствам.

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 90 666 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 48 421 тыс. руб.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 42 245 тыс. руб.

Строка 14502 «Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика» - 18 173 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по услугам застройщика (срок

обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 10 981 тыс. руб.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 7 193 тыс. руб.

Строка 15501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 120 250 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ по объектам:

- Молодежная, д.11 (№9 по ГП) г. Светлогорск – 120 250 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.07.2019 год.

Строка 15502 «Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика» - 9 276 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по услугам застройщика (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ по объектам:

- Молодежная, д.11 (№9 по ГП) г. Светлогорск – 9 276 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ - 31.07.2019 год.

4.6 Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 101 842 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель увеличился по сравнению с 2017 годом, в основном, ввиду начисленных в 4 квартале 2018 года доходов по распределению прибыли в виде дивидендов участникам Общества.

Задолженность по налогам и сборам составляет – 695 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2018 года со сроком уплаты в 1 квартале 2019 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 6 859 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДС/Л – 2 691 тыс. руб.;
- ✓ Налог на прибыль с уплаченных дивидендов – 8 тыс. руб.
- ✓ Налог по УСН – 2 331 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы - 764 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы – 1 065 тыс. руб.

Задолженность перед персоналом по оплате труда на отчетную дату отсутствует. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующему положению об оплате труда.

## 5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2018 года была проведена инвентаризация ТМЦ, затрат незавершенного строительства, основных средств. По состоянию на 31 декабря 2018 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резервов. Результаты отражены в актах инвентаризации. Недостач и излишков не установлено.

## 6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы на 96 счете учета, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Структура резервов предприятия.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2018г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2018г.
		Начислено	Использовано	
Смета отложенных расходов по строительству объекта Молодежная, д.11 (№9 по ГП)	0	10 266	1 445	8 820
Смета отложенных расходов по строительства объекта Молодежная, д.13 №10 по ГП)	0	2 610	2 497	112
Резерв на отпуск	5	324	317	13
Итого	5	13 200	4 259	8 946

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

## 7. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды

Общество имеет в аренде земельные участки на которых осуществляется строительство квартала жилых домов. Арендованные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Структура основных средств, полученных в аренду

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	тыс. руб. Кадастровая стоимость
Земельный участок кад. №39:17:000000:907, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№44/11-2018 от 19.11.2018г.	8 786
Земельный участок кад. №39:17:000000:908, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№45/11-2018 от 19.11.2018г.	8 247
Земельный участок кад. №39:17:000000:909, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№46/11-2018 от 19.11.2018г.	7 850
Земельный участок кад. №39:17:000000:377, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№30/07-2016 от 04.07.2016г.	6 942
Земельный участок кад. №39:17:010040:380, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№35/11-2018 от 19.11.2018г.	9 482
Земельный участок кад. №39:17:010040:381, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№36/11-2018 от 19.11.2018г.	6 270
Земельный участок кад. №39:17:010040:382, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№37/11-2018 от 19.11.2018г.	6 594
Земельный участок кад. №39:17:010040:383, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№38/11-2018 от 19.11.2018г.	9 315
Земельный участок кад. №39:17:010040:384, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№39/11-2018 от 19.11.2018г.	4 970
Земельный участок кад. №39:17:010040:385, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№40/11-2018 от 19.11.2018г.	213
Земельный участок кад. №39:17:010040:386, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№41/11-2018 от 19.11.2018г.	6 192
Земельный участок кад. №39:17:010040:387, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№42/11-2018 от 19.11.2018г.	8 677
Земельный участок кад. №39:17:010040:388, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№43/11-2018 от 19.11.2018г.	8 933
Земельный участок кад. №39:17:000000:389, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№02/11-2015 от 26.01.2017г.	13 579
Земельный участок кад. №39:17:010040:156, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№04/01-2017 от 26.01.2017г.	5 894

## 8. Событие после отчетной даты

На момент составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2018 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2018 года составляют 33 811 тыс. руб.

На момент составления пояснений началась передача квартир и помещений дольщикам по актам приема-передачи в построенном жилом доме по адресу: г. Светлогорск, ул. Молодежная, дом 11, и введенном в эксплуатацию 10 декабря 2018 года. Общество планирует передать дольщикам все объекты долевого строительства по актам приема-передачи до 31 июля 2019 года, в соответствии с заключенными ДДУ. По окончании передачи всех объектов недвижимости дольщикам будет сформирован финансовый результат по строительству данного объекта – экономия (убыток) от строительства, что повлияет на показатель выручки за 2019 год.

## 9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

1. Юридические лица: ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «СК «Спектр», ООО «СК «Символ», ООО «СК «Сегмент», ООО «СК «Союз», ООО «Сэтл Эстейт», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», ООО «Сэтл».

2. Физические лица: генеральный директор Горчаков Сергей Валентинович, участники Изак Ян Леонидович, Шубарев Максим Валерьевич.

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград».

2. Общество является застройщиком и получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2018 год Общество перечислило за услуги заказчика по всем объектам строительства 6 649 тыс. руб.

3. Общество выступало заемщиком в отчетном периоде по договорам процентного займа с ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «СК «Спектр», ООО «СК «Символ», ООО «СК «Сегмент», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», ООО «СК «Союз», ООО «СК «Свет».

4. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2018 год Общество перечислило вознаграждение в размере 7 401 тыс. руб.

5. Общество перечислило доходы в виде дивидендов: участнику Изаку Яну Леонидовичу - 3 763 тыс. руб., Шубареву Максиму Валерьевичу - 11 857 тыс. руб., ООО «Сэтл» - 53 тыс. руб. С выплаченных доходов уплачен НДФЛ в бюджет в размере 2 334 тыс. руб., налог на прибыль – 8 тыс. руб.

#### **10. 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.

#### **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.

#### **14. Изменения оценочных значений**

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

#### **15. Сведения об экологической деятельности**

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

#### **16. Информация о внешнеэкономической деятельности**

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

#### **17. Информация о существенных ошибках**

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

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

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 1 061 тыс. руб.;
- имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства - отсутствуют;
- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 181 494 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет 13 590 тыс. руб. от реализации недвижимости по договорам купли-продажи, 167 533 тыс. руб. по ДДУ от дольщиков, включая средства за услуги застройщика. Из них поступило денежных средств по объектам строительства:

- Цветочная, д.9 – 822 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.13 (№10 по ГП) – 39 760 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.11 (№9 по ГП) – 55 807 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) – 39 407 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) – 31 737 тыс. руб., включая услуги застройщика.

Платежи – 178 895 тыс. руб., из них 167 220 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, 2 899 направлено тыс. руб. на оплату труда работников, включая НДФЛ, 4 169 тыс. руб. уплачено процентов по займам, 2 331 тыс. руб. перечислено налога по УСН. Прочие платежи 2 276 тыс. руб. включают страховые взносы – 764 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – нет.

Платежи – 303 тыс. руб., направлено на предоставление займов другим лицам.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 102 484 тыс. руб. Из них получено займов 102 474 тыс. руб., денежных вкладов от участника Общества в уставной капитал - 10 тыс. руб.

Платежи – 105 134 тыс. руб., из них 15 674 тыс. руб. выплачено участникам по распределению прибыли, 87 118 тыс. руб. возвращено займов, 2 342 тыс. руб. уплачено НДФЛ и налога на прибыль с выплаченных дивидендов.

### Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2018 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

В 1 полугодии 2019 года Общество планирует осуществлять передачу квартир и помещений по актам приема-передачи в построенном жилом доме по адресу: г. Светлогорск, ул. Молодежная, дом 11. Общество планирует передать дольщикам все объекты долевого строительства по актам приема-передачи до 31 июля 2019 года, в соответствии с заключенными ДДУ. По окончании передачи всех объектов недвижимости дольщикам будет сформирован финансовый результат по строительству данного объекта – экономия (убыток) от строительства, что повлияет на показатель выручки за 2019 год.

Генеральный директор  
ООО «ОСТ-строй»



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.



Прошнуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью 19 листов  
" 15 " *Мая* 20 19 г.  
Генеральный директор *ОФ*

