

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ОСТ-строй»
за 2019 год

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСТ-строй»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСТ-строй» (ОГРН 1043902819509, Российская Федерация, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93, корпус Б), 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 «Специализированный застройщик «ОСТ-строй» 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 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
Генеральный директор



В.А. Волков

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.

20 марта 2020 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2019
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ОСТ-строй""		73701621		
по ОКПО				
Идентификационный номер налогоплательщика		3906123261		
ИНН				
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		71.12.2		
по ОКВЭД 2				
Частная собственность		12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС				
по ОКЕИ		384		

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Частная собственность

единица измерения: в тыс. рублей

адрес: 023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, д. № 93, корп. Б, кабинет 2

бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
 Общество с ограниченной ответственностью "Калининградский аудит"

ИНН	3907014106
ОГРН/ОГРНИП	1023901644359

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	378 213	319 017	277 591
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	171	287	576
	Затраты в незавершенном строительстве	11502	209 634	204 017	274 559
	Затраты на строительство в готовом объекте	11503	168 409	114 714	2 457
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	378 213	319 017	277 591
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.2	Запасы	1210	8 863	7 257	4 609
	в том числе:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	7 372	3 682	2 975
	Готовая продукция	12102	1 491	3 242	1 300
	Основное производство	12103	-	334	334
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	143 501	53 084	69 476
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	673	-	-

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	673	-	-
	Краткосрочные:	12303	142 828	53 084	69 476
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	24 138	20 845	10 827
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12305	-	2 000	-
	Расчеты по налогам и сборам	12306	1	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	2 817	541	14 082
	Расчеты с дольщиками по строительству	12308	107 734	26 842	33 513
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12309	8 138	2 857	11 055
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28 341	1 061	1 414
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	28 341	1 061	1 414
	Прочие оборотные активы	1260	52 142	26 979	27 395
	в том числе:				
2.1	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	52 142	26 979	27 395
	Итого по разделу II	1200	232 848	88 382	102 894
	БАЛАНС	1600	611 061	407 399	380 485

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	10	10	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	30 790	5 004	39 336
	Итого по разделу III	1300	30 810	5 024	39 346
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	51 650	35 794
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	-	51 650	35 794
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.4	Прочие обязательства	1450	270 712	108 840	116 267
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	14501	246 958	90 666	80 858
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	14502	23 753	18 173	13 630
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14503	-	-	21 780
	Итого по разделу IV	1400	270 712	160 490	152 061
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	7	1 572	4 856
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	-	500
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	-	8
	Проценты по долгосрочным займам	15103	7	1 572	4 349
4.5	Кредиторская задолженность	1520	63 982	101 842	91 208
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	12 404	13 807	9 181
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	100
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 089	695	802
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	277	126	8
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	22 317	33 811	11 827
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	26 894	53 401	69 288
	Расчеты с дольщиками по строительству	15207	-	1	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	27 612	8 946	5
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	91	13	5
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	27 521	8 933	-
4.6	Прочие обязательства	1550	217 939	129 526	93 008
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	190 813	120 250	75 296
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	27 093	9 276	17 601
	Итого по разделу V	1500	309 539	241 885	189 078

БАЛАНС	1700	611 061	407 399	380 485
--------	------	---------	---------	---------

Руководитель



Горчаков Сергей
Валентинович

(подпись)

(расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "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 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2019
73701621		
3906123261		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
3	Выручка	2110	90 154	53 926
3	Себестоимость продаж	2120	(44 305)	(27 579)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	45 849	26 347
	Коммерческие расходы	2210	(1 850)	(2 269)
	Управленческие расходы	2220	-	(1 112)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	43 999	22 966
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	1
	Проценты к уплате	2330	(731)	(1 384)
	Прочие доходы	2340	941	355
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23401	73	11
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23402	250	4
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23403	4	84
	Прочие расходы	2350	(11 835)	(14 078)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23501	(73)	(11)
	Убыток от передачи по ДДУ	23502	(10 831)	(12 697)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	32 374	7 859
	Налог на прибыль	2410	(6 588)	(2 192)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(6 588)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	-	(2 192)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	25 787	5 667

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	25 787	5 667
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды	
0710004	
31	12 2019
73701621	
3906123261	
71.12.2	
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 "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 2017 г.	3100	10	-	-	-	39 336	39 346
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	10	-	5 667	5 677
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	5 667	5 667
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	10	X	-	10
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(40 000)	(40 000)
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	(40 000)	(40 000)

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. За 2019 г.	3200	10	-	10	-	5 004	5 024
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	25 787	25 787
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	25 787	25 787
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
	3320	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
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	-	-
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	-	10	-	30 790	30 810

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	
Капитал - всего	3400	39 346	5 667	(39 989)	5 024
до корректировок					
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	39 346	5 667	(39 989)	5 024
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	39 336	5 667	(39 999)	5 004
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	39 336	5 667	(39 999)	5 004
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	30 810	5 024	39 346



Руководитель Горчаков Сергей Валентинович
(подпись) (расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

Саль
Плос
Плос
Саль

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "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 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2019
73701621		
3906123261		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	372 873	181 494
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	10 327	13 590
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	361 508	167 533
прочие поступления	4119	1 038	371
Платежи - всего	4120	(282 449)	(178 894)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(254 764)	(167 220)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 417)	(3 663)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 295)	(4 169)
налога на прибыль организаций	4124	(4 503)	-
налога по УСН	4125	(658)	(2 331)
возврат по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4126	(384)	-
прочие платежи	4129	(14 428)	(1 511)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	90 424	2 600
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
Платежи - всего	4220	-	(303)
в том числе:			
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)

13 марта 2020 г.

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	122 585	102 484
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	122 585	102 474
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
Платежи - всего	4320	(185 729)	(105 134)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(10 000)	(15 674)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(174 235)	(87 118)
прочие платежи	4329	(1 494)	(2 342)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(63 144)	(2 650)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	27 280	(353)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 061	1 414
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	28 341	1 061
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОСТ-СТРОЙ» ЗА 2019 ГОД

г. Калининград

13 марта 2020 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй» за 2019 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСТ-строй». 09 января 2020 внесена запись в ЕГРЮЛ о смене наименования с общество с ограниченной ответственностью «ОСТ-строй» на общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСТ-строй».

1.2 Адрес местонахождения: РФ, 236023, Калининград, ул. Маршала Борзова, дом №93, корпус Б, кабинет 2. По состоянию на 31.12.2019г. 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 31.12.2019г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	10 100	100%

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 – 9 человек.

1.6 Общество не является малым предприятием.

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

1.8 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

1.9 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 более 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.

2.2 Учет затрат на создание объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года.

Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет редакцию Федерального закона 214 №ФЗ от 25.12.2018 года, согласно которой в договоре долевого участия указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете общество формирует затраты на строительство (создание) объектов на субсчетах 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)» и 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

В затраты на создание объекта недвижимости включаются:

а) затраты, которые учитываются на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)»:

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;
- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;
- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства, а также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;
- расходы по уплате арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования, расходы по уплате земельного налога;

- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- затраты на строительство (возведение) зданий;
- затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений;
- затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
- затраты на услуги технического заказчика и услуги по техническому надзору;
- расходы по процентам по целевым кредитам на строительство и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита;
- расходы, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия в долевом строительстве, обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
- иные затраты, непосредственно связанные с созданием объекта недвижимости.

б) затраты на содержание службы застройщика, прочие, которые учитываются на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика»:

- прямые расходы на содержание для обеспечения строительства объекта;
- оплата труда, сопутствующих налогов, страховых взносов;
- расходы на охрану строительной площадки;
- расходы на рекламу объекта, товарный знак, видеонаблюдение строительной площадки и связанные с ними сопутствующие расходы;
- расходы на комиссионное вознаграждение;
- часть общепроизводственных расходов;
- расходы на услуги банка по совершению операций по расчетному счету застройщика;
- понесенные Обществом с момента начала осуществления затрат на создание объекта и до завершения строительства административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к созданию объекта.

Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

а) по каждой отдельной стройке. Под стройкой понимается совокупность зданий (объектов), строительство которых осуществляется, как правило, по единой проектно-сметной документации, на которые в установленном порядке утверждается отдельный титул стройки или заменяющий его документ;

б) в рамках отдельной стройки – по каждому объекту, возводимому в целях передачи приобретателям;

в) по статьям затрат.

По завершению строительства объекта и ввода его эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты на застройщика, учитываемые на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика» включаются в затраты на создание объекта, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», распределяются пропорционально доли площади построенного помещения (квартиры, кладовые, машиноместа и прочие помещения, далее по тексту - помещения) в готовом объекте в общей площади всех помещений и формируют себестоимость построенных помещений на субсчете 08.14.1 «Затраты на строительство в готовом объекте». К площади кладовых, машиномест и прочих нежилых помещений может применяться понижающий коэффициент для формирования себестоимости, в зависимости от технических характеристик построенных объектов.

В момент передачи помещений в построенном объекте конкретному дольщику, затраты на строительство в готовом объекте, учтенные на субсчете 08.14.1, списываются в уменьшение обязательств перед данным дольщиком по каждому помещению. При этом производится запись по дебету субсчета 86.03 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета 08.14.1. «Затраты на строительство в готовом объекте».

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

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

Критерием существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (соответствующего раздела баланса) за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

2.4. Налоговый учет в организации ведется автоматизировано главным бухгалтером на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2019 год

За 2019 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 90 154 тыс. руб., включая:
 - выручку от оказания услуг застройщика – 81 842 тыс. руб.; из которой выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка составляет 49 977 тыс. руб., выручка, признанная по актам приема-передачи с дольщиками – 31 865 тыс. руб.
 - выручку от реализации построенной недвижимости – 8 312 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 44 305 тыс. руб., включая:
 - себестоимость услуг застройщика – 39 241 тыс. руб.;
 - себестоимость реализованной построенной недвижимости – 5 064 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 1 850 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 0 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 43 999 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – 25 787 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – 28,6%.
Факторы, повлекшие изменение объемов продаж:
 - Признание в бухгалтерском учете выручки от услуг застройщика по мере готовности.
 - В декабре 2018 года Обществом введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Светлогорск, Молодежная, дом 11, №9 по ГП (МЖД). В 2019 году Общество передало по актам приема-передачи участникам долевого строительства все объекты долевого строительства МЖД.
 - В октябре 2019 года Обществом введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Светлогорск, Молодежная, дом 15, №11 по ГП (МЖД). В 4 квартале 2019 года Общество передало по актам приема-передачи участникам долевого строительства часть объектов долевого строительства МЖД.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2019 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 9 человек. Фонд оплаты труда за 2019 год составил 4 237,7 тыс. рублей, что составило 9,2% от всех затрат. Сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека за отчетный период составила 39,2 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1. Пояснения к строке 1150 «Основные средства».

Строка 11501 «Основные средства в организации» - 171 тыс. руб. отражают остаточную стоимость основных средств: рекламной галереи и архитектурного макета жилого комплекса.

Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 209 634 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным,

строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству квартала жилых домов «Олимпия» и прочим., по объектам:

- Яблонева, д. №1 по ГП г. Светлогорск – 6 650 тыс. руб.
- Яблонева, д. №2 по ГП г. Светлогорск – 12 167 тыс. руб.
- Яблонева, д. №3 по ГП г. Светлогорск – 12 197 тыс. руб.
- Яблонева, д. №4 по ГП г. Светлогорск – 54 102 тыс. руб.
- Яблонева, д. №5 по ГП г. Светлогорск – 4 184 тыс. руб.
- Яблонева, д. №6 по ГП г. Светлогорск – 13 479 тыс. руб.
- Яблонева, д. №7 по ГП г. Светлогорск – 59 876 тыс. руб.
- Яблонева, д. №8 по ГП г. Светлогорск – 13 819 тыс. руб.
- Яблонева, д. №12 по ГП г. Светлогорск – 13 546 тыс. руб.
- Яблонева, д. №13 по ГП г. Светлогорск – 13 552 тыс. руб.
- Яблонева, д. №15 по ГП г. Светлогорск – 6 061 тыс. руб.
- Борзова ул., г. Калининград кад. №2893 – 2 тыс. руб.

Строка 11503 «Затраты на строительство в готовом объекте» - 168 409 тыс. руб. отражает затраты на строительство по введенным в эксплуатацию объектам:

- Молодежная, д. 11 (№9 по ГП) г. Светлогорск – 36 тыс. руб.
- Молодежная, д. 15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 46 071 тыс. руб.
- Молодежная, д. 21 (№14 по ГП) г. Светлогорск – 122 301 тыс. руб.

4.2. Строка 1210 «Запасы» – 8 863 тыс. руб. включает краткосрочные запасы:

Строка 12101 «Материалы для строительства по ДДУ» - 7 372 тыс. руб. отражает приобретенные материалы для строительства МЖД, переданные подрядчикам на давальческой основе, по объектам:

- Молодежная, д. 11 (№9 по ГП) г. Светлогорск – 214 тыс. руб.
- Молодежная, д. 15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 914 тыс. руб.
- Молодежная, д. 21 (№14 по ГП) г. Светлогорск – 4 594 тыс. руб.
- Яблонева, д. 20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 1 030 тыс. руб.
- Яблонева, д. 21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 619 тыс. руб.

Строка 12102 «Готовая продукция» - 1 491 тыс. руб. отражает стоимость построенной недвижимости, находящейся в собственности общества, по адресу: ул. Молодежная, д. 11 (№9 по ГП) в г. Светлогорске, предназначенной для продажи.

4.3 Пояснения к дебиторской задолженности. Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 143 501 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 673 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущих объектов строительства МЖД в ЖК «Олимпия». Дебиторская задолженность выросла по сравнению с 2018 годом за счет дебиторской задолженности дольщиков по заключенным ДДУ, включая услуги застройщика.

Строка 12308 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 107 734 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ. Расшифровка строки 12308 «Расчеты с дольщиками по строительству» по объектам строительства:

- Молодежная, д. 11 (№9 по ГП) г. Светлогорск – 86 тыс. руб.
- Молодежная, д. 15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 8 867 тыс. руб.
- Молодежная, д. 21 (д. №14 по ГП) г. Светлогорск – 24 589 тыс. руб.
- Цветочная, д. 9 г. Светлогорск – 985 тыс. руб.
- Яблонева, д. 20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 42 217 тыс. руб.
- Яблонева, д. 21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 30 991 тыс. руб.

Строка 12309 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» - 8 138 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства за услуги застройщика по ДДУ. Расшифровка строки 12309 «Расчеты с дольщиками по строительству» по объектам строительства:

- Молодежная, д. 11 (№9 по ГП) г. Светлогорск – 8 тыс. руб.
- Молодежная, д. 15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 895 тыс. руб.

- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 574 тыс. руб.
- Цветочная, д.9 г. Светлогорск – 82 тыс. руб.
- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 3 892 тыс. руб.
- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 2 688 тыс. руб.

4.4 Пояснения к прочим долгосрочным обязательствам.

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 246 958 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 109 518 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.08.2021 год.
- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 137 440 тыс. руб. . Срок обязательств по ДДУ – 30.06.2021 год.

Строка 14502 «Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика» - 23 753 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по услугам застройщика (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 10 939 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.08.2021 год.
- Яблонева, д.20 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 12 815 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.06.2021 год.

4.5 Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 63 982 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с 2018 годом, задолженность перед участниками по выплатам доходов снизилась.

Задолженность по налогам и сборам составляет – 2 089 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2019 года со сроком уплаты в 1 квартале 2020 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 9 599 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 2 087 тыс. руб.;
- ✓ Налог на прибыль – 4 528 тыс. руб.;
- ✓ НДС – 111 тыс. руб.;
- ✓ Налог по УСН – 658 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 1 123 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы – 1 092 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.

4.6. Пояснения к прочим краткосрочным обязательствам

Строка 15501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 190 813 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ по объектам:

- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 52 425 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.06.2020 год.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 138 388 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.11.2020 год.

Строка 15502 «Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика» - 27 093 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по услугам застройщика (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ по объектам:

- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 8 597 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.06.2020 год.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 18 496 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.11.2020 год.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2019 года была проведена инвентаризация

ТМЦ, затрат незавершенного строительства, основных средств. По состоянию на 31 декабря 2019 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резервов. Результаты отражены в актах инвентаризации. Недостач и излишков не установлено. По результатам инвентаризации 31.12.2019г. начислен резерв по сомнительным долгам в размере 105 тыс. руб.

6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы на 96 счете учета, которые представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Структура резервов предприятия.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2019г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2019г.
		Начислено	Использовано	
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.11 (№9 по ГП)	8 820	0	8 254	566
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.13 №10 по ГП)	112	0	112	0
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.15 (№11 по ГП)	0	5 186	2 479	2 707
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.21 (№14 по ГП)	0	24 656	409	24 247
Резерв на отпуск работников	13	365	287	91
Итого	8 946	30 208	11 542	27 612

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 ЖК «Олимпия». Арендованные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 2.

Таблица 2 – Структура основных средств, полученных в аренду

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кadaстровая 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. №39:17:010040:380, 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.	Администрация	№41/11-2018 от	6 192

№39:17:010040:386, г. Светлогорск	Светлогорского района	19.11.2018г.	
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

8. Событие после отчетной даты

На момент составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2019 года составляют 22 317 тыс. руб.

На момент составления пояснений осуществляется передача квартир и помещений дольщикам по актам приема-передачи в построенном жилом доме по адресу: г. Светлогорск, ул. Молодежная, дом 15, и введенном в эксплуатацию 31 октября 2019 года. Общество планирует передать дольщикам все объекты долевого строительства по актам приема-передачи до 30 июня 2020 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 2020 год.

Также общество планирует передать дольщикам по актам приема-передачи все объекты долевого строительства в жилом доме по адресу: г. Светлогорск, ул. Молодежная, дом 14, и введенном в эксплуатацию 18 декабря 2019 года. После завершения отделочных работ в квартирах общество планирует передать дольщикам все объекты долевого строительства до 30 ноября 2020 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 2020 год.

Других существенных событий после отчетной даты нет.

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 «Специализированный застройщик 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 2019 год Общество перечислило за услуги заказчика по всем объектам строительства 11 787 тыс. руб.

3. Общество заключило договоры долевого участия с участником долевого строительства ООО «Сэтл Сити Калининград». На отчетную дату общая сумма обязательств по договорам долевого участия составляет 65 900 тыс. руб.

4. 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 «Специализированный застройщик СК «Союз», ООО «СК «Свет». На дату 31.12.19г. общество не имеет задолженности по займам.

5. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2019 год Общество перечислило вознаграждение в размере 19 220 тыс. руб.

6. Общество перечислило доходы в виде дивидендов: участнику Изаку Яну Леонидовичу – 2 475 тыс. руб., Шубареву Максиму Валерьевичу – 7 426 тыс. руб., ООО «Сэтл» - 99 тыс. руб. С выплаченных доходов уплачен НДФЛ в бюджет в размере 1 479 тыс. руб., налог на прибыль – 15 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 расчетных счетах – 28 341 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 – 372 873 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет 10 327 тыс. руб. от реализации недвижимости по договорам купли-продажи, 361 508 тыс. руб. по ДДУ от дольщиков, включая средства за услуги застройщика. Из них поступило денежных средств по объектам строительства:

- Цветочная, д.9 – 385 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.13 (№10 по ГП) – 3 650 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.11 (№9 по ГП) – 7 366 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) – 89 031 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) – 87 205 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Яблоневая, д.№4 по ГП г. Светлогорск – 67 141 тыс. руб., включая услуги застройщика
- Яблоневая, д.№7 по ГП г. Светлогорск – 106 730 тыс. руб., включая услуги застройщика

Платежи – 282 449 тыс. руб., из них 254 764 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, 5 417 тыс. руб. платежей на оплату труда работников, включая НДФЛ 551 тыс. руб., страховые взносы 1 123 тыс. руб.; 2 295 тыс. руб. уплачено процентов по займам; 4 503 тыс. руб. уплачено налога на прибыль; 658 тыс. руб. перечислено налога по УСН. Возвращено по договорам долевого участия 384 тыс. руб., по объектам:

- Молодежная, д.13 (№10 по ГП) – 1 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.11 (№9 по ГП) – 65 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) – 8 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Яблоневая, д.20 (№4 по ГП) – 245 тыс. руб., включая услуги застройщика.
- Яблоневая, д.21 (№7 по ГП) – 65 тыс. руб., включая услуги застройщика.

Прочие платежи 14 428 тыс. руб. включают обязательные взносы в фонд дольщиков – 5 622 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – нет.

Платежи – нет.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 122 585 тыс. руб. Из них получено займов от контрагентов 122 585 тыс. руб.

Платежи – 185 729 тыс. руб., из них 10 000 тыс. руб. выплачено участникам по распределению прибыли, 174 235 тыс. руб. возвращено займов, 1 494 тыс. руб. уплачено НДФЛ и налога на прибыль с выплаченных дивидендов.

19. Информация о рисках хозяйственной деятельности.

Общество не располагает информацией об ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости в 2020 году и снижения цен на оказываемые Обществом услуги, и как следствие, Общество не подвержено потенциальным рискам хозяйственной деятельности.

Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2019 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«ОСТ-строй»



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.

Пронумеровано, пронумеровано
и скреплено печатью 21 листов
" 20 " сентября 20 20 г.
Генеральный директор [подпись]

