

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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 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.

23 марта 2021 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ОСТ-строй"	по ОКПО	73701621		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906123261		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	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		
Местонахождение (адрес) 236023, 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"

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	422 692	378 213	319 017
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	141	171	287
	Затраты в незавершенном строительстве	11502	269 615	209 634	204 017
	Затраты на строительство в готовом объекте	11503	152 936	168 409	114 714
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	422 692	378 213	319 017
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.2	Запасы	1210	16 508	8 863	7 257
	в том числе:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	7 936	7 372	3 682
	Готовая продукция	12102	8 572	1 491	3 242
	Основное производство	12103	-	-	334
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	713 815	143 501	53 084
	в том числе:				
	Долгосрочная:	12301	494 884	673	-

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	8 399	673	
	Расчеты с дольщиками по строительству	12303	486 485	-	
	Краткосрочная:	12304	218 931	142 828	53 0
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12305	23 237	24 138	20 8
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12306	-	-	2 0
	Расчеты по налогам и сборам	12307	308	1	
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	708	2 817	5
	Расчеты с дольщиками по строительству	12309	194 623	107 734	26 8
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12310	55	8 138	2 8
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 345	28 341	1 00
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 345	28 341	1 00
	Прочие оборотные активы	1260	16 300	52 142	26 9
2.1	в том числе:				
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	16 300	52 142	26 97
	Итого по разделу II	1200	747 968	232 848	88 38
	БАЛАНС	1600	1 170 661	611 061	407 39

Пояснени

4.4

4.5

4.4

4.6

6

4.7

Руководит

11 мар

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
53 0	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
20 8	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
2 0	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	10	10	10
5	Резервный капитал	1360	-	-	-
26 8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	59 550	30 790	5 004
	Итого по разделу III	1300	59 570	30 810	5 024
2 8	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.4	Заемные средства	1410	185 029	-	51 650
	Долгосрочные кредиты	14101	145 662	-	-
	Долгосрочные займы	14102	39 355	-	51 650
1 0 6	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	12	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
1 0	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
26 9	4.5 Прочие обязательства	1450	486 485	270 712	108 840
	Обязательства перед дольщиками по строительству	14501	486 485	246 958	90 666
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	14502	-	23 753	18 173
26 97	Итого по разделу IV	1400	671 514	270 712	160 490
88 38	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
407 39	4.4 Заемные средства	1510	17	7	1 572
	Проценты по долгосрочным займам	15101	17	7	1 572
	4.6 Кредиторская задолженность	1520	44 518	63 982	101 842
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	14 398	12 404	13 807
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	50	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	18	2 089	695
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	365	277	126
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	19 317	22 317	33 811
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	10 370	26 894	53 401
	Расчеты с дольщиками по строительству	15207	-	-	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	6 Оценочные обязательства	1540	14 674	27 612	8 946
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	615	91	13
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	14 059	27 521	8 933
4.7	4.7 Прочие обязательства	1550	380 369	217 939	129 526
	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	363 938	190 813	120 250
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	16 431	27 093	9 276
	Итого по разделу V	1500	439 577	309 539	241 885
	БАЛАНС	1700	1 170 661	611 061	407 399



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

11 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Форма по ОКУД	0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
по ОКПО	73701621		
ИНН	3906123261		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
3	Выручка	2110	59 360	90 154
3	Себестоимость продаж	2120	(11 540)	(44 305)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	47 820	45 849
	Коммерческие расходы	2210	(2 590)	(1 850)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	45 230	43 999
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	87	-
	Проценты к уплате	2330	(20)	(731)
	Прочие доходы	2340	317	940
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23401	231	73
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23402	21	250
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23403	10	4
	Прочие расходы	2350	(13 367)	(11 835)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23501	(231)	(73)
	Убыток от передачи по ДДУ	23502	-	(10 831)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	32 247	32 374
	Налог на прибыль	2410	(3 487)	(6 588)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 487)	(6 588)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	28 760	25 787

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 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	28 760	25 780
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Коды

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

11 марта 2021 г.

**Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2020
73701621	
3906123261	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКФС / 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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	10	-	10	-	5 004	5 024
Увеличение капитала - всего: За 2019 г.	3210	-	-	-	-	25 787	25 787
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	25 787	25 787
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	-	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 2019 г.	3200	10	-	10	-	30 790	30 810
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	28 760	28 760
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	28 760	28 760
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10	-	10	-	59 550	59 570

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

Изменения капитала за 2019 г.
за счет чистой

за счет иных факторов

Изменения капитала за 2018 г.
за счет чистой

за счет иных факторов

На 31 декабря 2019 г.

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	59 570	30 810	5 024



Горчаков Сергей
Валентинович

Руководитель (подпись) _____
(раешифровка подписи)

11 марта 2021 г.

рганизаци
дентифика
ид эконом
еятельнос
Организаци
Общества
ответстве
Единица из

Поступ	
в т	
от	
по	
за	
пр	
Плате	
в	
по	
у	
в	
п	
н	
н	
в	
з	
н	
Сал	
Пос	
Пл	
Са	

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 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

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2020
73701621		
3906123261		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	157 837	372 873
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	155	10 327
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	152 988	361 508
прочие поступления	4119	4 694	1 038
Платежи - всего	4120	(366 938)	(282 449)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(333 104)	(254 764)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13 964)	(5 417)
процентов по долговым обязательствам	4123	(99)	(2 295)
налога на прибыль организаций	4124	(5 879)	(4 503)
налога по УСН	4125	-	(658)
возврат по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4126	(2 908)	(384)
прочие платежи	4129	(10 984)	(14 428)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(209 101)	90 424
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	87	-
в том числе:			
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	87	-
Платежи - всего	4220	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	87	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Де 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	187 528	12
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	187 528	12
Платежи - всего	4320	(5 510)	(18)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(2 610)	(10)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 510)	(174)
прочие платежи	4329	(390)	(1)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	182 018	(63)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(26 996)	27
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	28 341	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 345	28
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

11 марта 2021 г.

ООО «

Калининград

Данные
«Специализированный
застройщик»
действующий1.1
«Специализированный
застройщик»
смена на
ограничен1.2
корпус
территория

стоимость

ООО

основ

аудит

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОСТ-СТРОЙ» ЗА 2020 ГОД

18 г. Калининград

11 марта 2021 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй» за 2020 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 31.12.2020г. 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 31.12.2020г.	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 – 10 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 при строительстве жилых домов (и иных объектов).

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, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», и на счете 19.13 «НДС по затратам на строительство» 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 2020 год

За 2020 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 59 360 тыс. руб., включая:
 - выручку от оказания услуг застройщика – 59 360 тыс. руб.; из которой:
 - выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка - 2 618 тыс. руб.,
 - выручка, признанная по актам приема-передачи с дольщиками – 56 742 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 11 540 тыс. руб., включая:
 - себестоимость услуг застройщика – 11 540 тыс. руб.;
- Коммерческие расходы – 2 590 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 0 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 45 230 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – 28 760 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – 48,5%.

Факторы, сформировавшие и повлекшие изменение объемов продаж:

- Признание в бухгалтерском учете выручки от услуг застройщика по мере готовности.
- В октябре 2019 года Обществом введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Светлогорск, Молодежная, дом 15, №11 по ГП (МЖД). Во 2 квартале 2020 года Общество завершило передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в МЖД.

- В декабре 2019 года Обществом введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Светлогорск, Молодежная, дом 21, №14 по ГП (МЖД). В 3 квартале 2020 года Общество завершило передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в МЖД.

- В октябре 2020 года Обществом введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Светлогорск, Яблоневая, дом 21, №7 по ГП (МЖД). В 4 квартале 2020 года Общество начало передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства в МЖД.

Средняя численность работников предприятия – 10 человек Среднесписочная численность составила 7 человек, так как есть внешние совместители. Фонд оплаты труда за 2020 год составил 8 628 тыс. рублей, что составило 15,3% от общехозяйственных, общепроизводственных и управленческих расходов за период. Сотрудники предприятия

работают в Обществе по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека за отчетный период составила 71,90 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1. Пояснения к строке 1150 «Основные средства».

Строка 11501 «Основные средства в организации» - 141 тыс. руб. отражают остаточную стоимость основных средств: рекламной галереи и архитектурного макета жилого комплекса «Олимпия».

Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 269 615 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительным-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству квартала жилых домов «Олимпия» и прочим., по объектам:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 8 220 тыс. руб.
- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 12 662 тыс. руб.
- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 23 256 тыс. руб.
- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 4 498 тыс. руб.
- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 69 573 тыс. руб.
- Яблонева, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 82 904 тыс. руб.
- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 14 276 тыс. руб.
- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 45 972 тыс. руб.
- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 7 152 тыс. руб.
- Борзова ул., г. Калининград кад. №2893 – 102 тыс. руб.
- Калининградский пр-т (квартал Smart City) г. Светлогорск – 1 000 тыс. руб.

Строка 11503 «Затраты на строительство в готовом объекте» - 152 936 тыс. руб. отражает затраты на строительство по введенным в эксплуатацию объектам:

- Яблонева, д.№4 по ГП г. Светлогорск – 133 652 тыс. руб.
- Яблонева, д.№7 по ГП г. Светлогорск – 19 284 тыс. руб.

4.2. Строка 1210 «Запасы» – 16 508 тыс. руб. включает краткосрочные запасы:

Строка 12101 «Материалы для строительства по ДДУ» - 7 936 тыс. руб. отражает приобретенные материалы для строительства МЖД, а также переданные подрядчикам на давальческой основе:

- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 33 тыс. руб.
- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 855 тыс. руб.
- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 3 882 тыс. руб.
- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 604 тыс. руб.
- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 373 тыс. руб.
- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 2 111 тыс. руб.
- основной склад, ул. Борзова, д. 93Б г. Калининград – 77 тыс. руб.

Строка 12102 «Готовая продукция» - 8 572 тыс. руб. отражает стоимость построенной недвижимости, находящейся в собственности общества, из которой:

- отгруженная готовая продукция: переданная покупателю по акту приема-передачи квартира №26 ул. Яблонева, д.21 в г. Светлогорск, право собственности на которую на отчетную дату 31.12.2020г. не погашено – 2 525 тыс. руб.;

- готовая продукция, предназначенная для продажи: квартиры №41, 76, 98 ул. Яблонева, д.21 г. Светлогорск, квартира №10 ул. Молодежная, д.11 г. Светлогорск – 6 048 тыс. руб.

4.3 Пояснения к дебиторской задолженности. Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 713 815 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями.

Показатель включает долгосрочную дебиторскую задолженность по расчетам с дольщиками по строительству по строке 12303 – 486 485 тыс. руб. по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) по объектам строительства:

- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 114 888 тыс. руб.

- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 187 919 тыс. руб.
- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 183 677 тыс. руб.

Показатель включает краткосрочную дебиторскую задолженность по расчетам с дольщиками по строительству по строке 12309 – 194 623 тыс. руб. по ДДУ по объектам строительства:

- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 54 тыс. руб.
- Цветочная, д.9 г. Светлогорск – 693 тыс. руб.
- Яблонева, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 193 876 тыс. руб.

Дебиторская задолженность увеличилась по сравнению с показателем 2019 года в основном за счет показателя дебиторской задолженности участников долевого строительства по ДДУ. В рамках закона №214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» участники долевого строительства перечисляют денежные средства в счет оплаты ДДУ в том числе и в кредитные учреждения на счета эскроу в банк-агент застройщика. После ввода МЖД в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу поступят на расчетный счет застройщика в счет оплаты ДДУ. Таким образом, дебиторская задолженность по ДДУ с использованием счетов эскроу отражается в составе дебиторской задолженности в соответствии с условиями ДДУ и сроками зачисления денежных средств со счетов эскроу на расчетные счета застройщика.

4.4 Пояснения к заемным средствам.

Заемные средства по строке 1410 – 185 029 тыс. руб. отражают долгосрочные:

- кредитные обязательства 145 662 тыс. руб. по целевым кредитам ПАО Банк ВТБ г. Санкт-Петербург, полученным на строительство МЖД:

- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 55 194 тыс. руб.
- Яблонева, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 62 082 тыс. руб.
- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 28 387 тыс. руб.

- долгосрочные займы – 39 355 тыс. руб.

- проценты по кредитам на дату 31.12.2020г. - 12 тыс. руб.

Заемные средства по строке 1510 – 17 тыс. руб. отражают краткосрочные:

- проценты по займам дату 31.12.2020г. - 17 тыс. руб.

Структура заемных средств за период представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Структура заемных средств

тыс. руб.

Наименование заимодавца	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Поступило	Возвращено	
ПАО Банк ВТБ филиал Меридиан г. Санкт-Петербург	0	145 662	0	145 662
ООО «Новострой»	0	850	0	850
ООО «СЗ «СК «Союз»	0	1 100	100	1 000
ООО «СЗ «Содружество Инвест»	0	2 155	2 155	0
ООО «Сэтл»	0	37 505	0	37 505
ООО «Сэтл Сити Калининград»	0	255	255	0
Итого	0	187 528	2 510	185 018

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2020 год составила 121 тыс. руб.

4.5 Пояснения к прочим долгосрочным обязательствам.

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 486 485 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 114 888 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.09.2022 год.

- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 187 919 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.04.2022 год.

- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 183 677 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.03.2022 год.

4.6 Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 44 518 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с 2019 годом, задолженность перед участниками по выплатам доходов снизилась.

Задолженность по налогам составляет – 18 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2020 года со сроком уплаты в 1 квартале 2021 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 11 819 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 1 817 тыс. руб.;
- ✓ Налог на прибыль – 5 883 тыс. руб.;
- ✓ НДС – 33 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 2 949 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы – 1 137 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.

4.7. Пояснения к прочим краткосрочным обязательствам

Строка 15501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 363 938 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ по объектам:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 145 980 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.08.2021 год.

- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 24 081 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.06.2021 год.

- Яблонева, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 193 876 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.12.2021 год.

Строка 15502 «Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика» - 16 431 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по услугам застройщика (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ по объектам:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 14 469 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.08.2021 год.

- Яблонева, д.20 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 1 962 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.06.2021 год.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2020 года была проведена инвентаризация ТМЦ, затрат незавершенного строительства, основных средств. По состоянию на 31 декабря 2020 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резервов. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

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 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Начислено	Использовано	

Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.11 (№9 по ГП)	566	0	566	0
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.15 (№11 по ГП)	2 707	0	2 707	0
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.21 (№14 по ГП)	24 247	0	24 247	0
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Яблонева д.20, №4 по ГП	0	18 651	6 155	12 495
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Яблонева д.21, №7 по ГП	0	5 186	3 622	1 564
Резерв на отпуск работников	91	1 063	539	615
Итого	27 612	24 900	37 837	14 674

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 3.

Таблица 3 – Структура основных средств, полученных в аренду

тыс. руб.

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость
Земельный участок кад. №39:17:000000:907, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№44/11-2018 от 19.11.2018г.	13 094
Земельный участок кад. №39:17:000000:908, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№45/11-2018 от 19.11.2018г.	6 977
Земельный участок кад. №39:17:000000:909, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№46/11-2018 от 19.11.2018г.	11 699
Земельный участок кад. №39:17:010040:380, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№35/11-2018 от 19.11.2018г.	11 687
Земельный участок кад. №39:17:010040:381, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№36/11-2018 от 19.11.2018г.	5 795
Земельный участок кад. №39:17:010040:382, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№37/11-2018 от 19.11.2018г.	8 127
Земельный участок кад. №39:17:010040:383, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№38/11-2018 от 19.11.2018г.	11 481
Земельный участок кад. №39:17:010040:384, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№39/11-2018 от 19.11.2018г.	6 125
Земельный участок кад. №39:17:010040:385, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№40/11-2018 от 19.11.2018г.	263
Земельный участок кад. №39:17:010040:386, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№41/11-2018 от 19.11.2018г.	5 352
Земельный участок кад. №39:17:010040:387, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№42/11-2018 от 19.11.2018г.	10 373
Земельный участок кад. №39:17:010040:388, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№43/11-2018 от 19.11.2018г.	10 679

8. Событие после отчетной даты

На момент составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2020 года составляют 19 317 тыс. руб.

На момент составления пояснений завершена передача объектов долевого строительства по актам приема-передачи в построенном жилом доме по адресу: г. Светлогорск, ул. Яблонева, дом 21 (№7 по ГП), и введенном в эксплуатацию 19 октября 2020 года.

Также на момент составления пояснений осуществляется передача объектов долевого строительства по актам приема-передачи в построенном жилом доме по адресу: г. Светлогорск, ул. Яблонева, дом 20 (№4 по ГП), и введенном в эксплуатацию 27 октября 2020 года. Общество планирует передать дольщикам все объекты долевого строительства до 31 августа 2021 года, в соответствии с заключенными ДДУ. По окончании передачи всех объектов долевого строительства будет сформирован финансовый результат по строительству данного объекта – экономия (убыток) от строительства, что повлияет на показатель выручки за 2021 год.

Других существенных событий после отчетной даты нет.

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

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

2. Физические лица: генеральный директор Горчаков Сергей Валентинович, генеральный директор ООО «Сэтл» Изак Ян Леонидович.

В отчетном периоде осуществлялись операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2020 год Общество перечислило за аренду 60 тыс. руб.

2. Общество является застройщиком и получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2020 год Общество перечислило за услуги заказчика по всем объектам строительства 7 147 тыс. руб.

3. Общество заключало в 2019 году договоры долевого участия с участником долевого строительства ООО «Сэтл Сити Калининград» на общую сумму обязательств 65 900 тыс. руб. В 2020 году договоры были расторгнуты, на отчетную дату обязательства отсутствуют.

4. Общество выступало заемщиком в отчетном периоде по договорам займа с ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», ООО «Специализированный застройщик СК «Союз», ООО «Сэтл». Структура заемных средств представлена в Таблице 1.

5. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2020 год Общество перечислило вознаграждение в размере 33 068 тыс. руб.

6. Общество выплачивает по лицензионному договору с ООО «Сэтл Групп» плату за товарный знак. За 2020 год Общество перечислило за пользование товарным знаком 180 тыс. руб.

7. Общество выплачивало доходы в виде дивидендов: Изаку Яну Леонидовичу – 646 тыс. руб., Шубареву Максиму Валерьевичу – 1 938 тыс. руб., ООО «Сэтл» - 26 тыс. руб. С выплаченных доходов уплачен НДФЛ в бюджет в размере 386 тыс. руб., налог на прибыль – 4 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 использованных энергоресурсах.

Общество в своей деятельности использует энергоресурсы. Совокупные затраты Общества на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов за отчетный период составили 882 тыс. руб., в том числе затраты на приобретение и потребление энергетических ресурсов по видам энергии составили: тепловая – 0 тыс. руб., электрическая – 882 тыс. руб. Доля затрат Общества на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов в общей сумме всех затрат за отчетный период составила 0,3%.

16. Сведения об экологической деятельности

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

17. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

18. Информация о существенных ошибках

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

19. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетных счетах – 1 345 тыс. руб.;

- денежные средства на эскроу счетах – 633 504 тыс. руб.

Денежные средства участников долевого строительства, поступившие на эскроу счета в банк эскроу агент, Общество отражает на забалансовом счете 008.02 по объектам строительства и по участникам.

На отчетную дату 31.12.2020 года денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке-агенте ПАО ВТБ составляют по объектам:

- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 93 360 тыс. руб.

- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 180 797 тыс. руб.

- Яблонева, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 181 548 тыс. руб.

- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 177 799 тыс. руб.

- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;

- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 157 837 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет 155 тыс. руб. от реализации товаров и услуг, без учета НДС; 152 988 тыс. руб. по ДДУ от дольщиков, включая средства за услуги застройщика. Из них поступило денежных средств по объектам строительства:

- Цветочная, д.9 – 324 тыс. руб., включая услуги застройщика.

- Молодежная, д.11 (№9 по ГП) – 94 тыс. руб., включая услуги застройщика.

- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) – 7 256 тыс. руб., включая услуги застройщика.

- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) – 25 103 тыс. руб., включая услуги застройщика.

- Яблонева, д.№4 по ГП г. Светлогорск – 83 239 тыс. руб., включая услуги застройщика

- Яблонева, д.№7 по ГП г. Светлогорск – 36 973 тыс. руб., включая услуги застройщика
Платежи – 366 938 тыс. руб., из них 333 104 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, материалы, услуги, 13 964 тыс. руб. платежей на оплату труда работников, включая НДФЛ 1 431 тыс. руб., страховые взносы 2 949 тыс. руб.; 99 тыс. руб. уплачено процентов по займам и кредитам; 5 879 тыс. руб. уплачено налога на прибыль.

Возвращено по договорам долевого участия 2 908 тыс. руб., по объектам:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) – 1 190 тыс. руб., включая услуги застройщика.

- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) – 1 718 тыс. руб., включая услуги застройщика.

Прочие платежи - 10 984 тыс. руб. включают оплату ООО «Нептун» по соглашению о передаче прав аренды 6 000 тыс. руб., государственную пошлину 1 116 тыс. руб.

- *денежные потоки от инвестиционных операций:*

Поступления – 87 тыс. руб., включают проценты по займам выданным 87 тыс. руб.

Платежи – нет.

- *денежные потоки от финансовых операций:*

Поступления – 187 528 тыс. руб. Из них получено целевых кредитов на строительство МЖД от банка ПАО ВТБ 145 662 тыс. руб., по договорам займа от участника ООО «Сэтл» 37 505 тыс. руб., по договорам займа от прочих контрагентов 4 360 тыс. руб.

Платежи – 5 510 тыс. руб., из них 2 610 тыс. руб. выплачено участникам по распределению прибыли, 2 510 тыс. руб. возвращено заемных средств, 390 тыс. руб. уплачено НДФЛ и налога на прибыль с выплаченных дивидендов.

20. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не прекращает и не планирует сокращать свою деятельность.

Общество не располагает информацией об ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости в 2021 году и снижения цен на оказываемые Обществом услуги. Общество не подвержено потенциальным рискам хозяйственной деятельности. Обществом принимаются во внимание риски возможного влияния пандемии коронавируса COVID-19 на финансовые результаты деятельности Общества. Общество осуществляет мероприятия на недопущение распространения коронавируса COVID-19.

Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2020 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Генеральный директор



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.

Проектировано, пронумеровано
и скреплено печатью 22 листов
" 23 " *декабрь* 20 *21* г.
Генеральный директор *А*

