

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 НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА о годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСТ-строй» за 2021 год

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской 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 2021 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 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение,
генеральный директор (ОПНЗ 22006073823)



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, 3;
- член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»;
- основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 12006096704.

16 марта 2022 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

			Коды
Дата (число, месяц, год)			0710001
Форма по ОКУД			31 12 2021
Дата (число, месяц, год)			73701621
Идентификационный номер налогоплательщика			3906123261
Вид экономической деятельности			71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности			12300 16
Единица измерения: в тыс. рублей			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

Местонахождение (адрес)

236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, д. № 93, корп. Б, кв. 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

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

	ИНН	3907014106
	ОГРН/ОГРНИП	1023901644359

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	560 069	422 692	378 213
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	112	141	171
	Затраты в незавершенном строительстве	11502	260 601	289 615	209 634
	Затраты на строительство в готовом объекте	11503	299 356	152 936	168 409
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	560 069	422 692	378 213
4.2	Запасы	1210	18 428	16 508	8 863
	в том числе:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	18 510	7 936	7 372
	Готовая продукция	12102	1 918	8 572	1 491
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	663 126	713 815	143 501
	в том числе:				
	Долгосрочная:	12301	418 049	494 884	673

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	2 330	8 399	673
	Расчеты с дольщиками по строительству	12303	415 719	486 485	-
	Краткосрочная:	12304	245 076	218 931	142 828
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12305	25 958	23 237	24 138
	Расчеты по налогам и сборам	12306	1	308	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	79	813	2 817
	Расчеты с дольщиками по строительству	12308	219 039	194 678	107 734
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12309	-	55	8 138
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	116 091	1 345	28 341
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	16 091	1 345	28 341
	Депозитные вклады	12502	100 000	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	18 300	52 142
	в том числе:				
2.1	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	-	18 300	52 142
	Итого по разделу II	1200	797 645	747 968	232 848
	БАЛАНС	1600	1 357 714	1 170 661	611 061

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	10
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	97 896	59 550	30 790
	Итого по разделу III	1300	97 916	59 570	30 810
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.4	Заемные средства	1410	181 395	185 028	-
	Долгосрочные кредиты	14101	129 101	145 662	-
	Долгосрочные займы	14102	52 258	39 355	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	18	12	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	21	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.5	Прочие обязательства	1450	415 719	486 485	270 712
	Обязательства перед дольщиками по строительству	14501	415 719	486 485	246 958
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	14502	-	-	23 753
	Итого по разделу IV	1400	597 115	671 514	270 712
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	17	7
	Проценты по долгосрочным займам	15101	-	17	7
4.6	Кредиторская задолженность	1520	41 278	44 518	63 982
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	31 944	14 398	12 404
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	50	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	7 449	18	2 089
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 387	365	277
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	462	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15206	4	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15207	-	19 317	22 317
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	33	10 370	26 894
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	28 462	14 674	27 612
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	759	615	91
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	27 703	14 059	27 521
4.7	Прочие обязательства	1550	592 944	380 369	217 939
	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	592 944	383 938	190 813
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	-	16 431	27 093
	Итого по разделу V	1500	662 684	439 577	309 539
	БАЛАНС	1700	1 357 714	1 170 661	611 061

Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ОСТ-строй"	ИНН	73701621		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	3906123261		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3	Выручка	2110	101 403	59 360
3	Себестоимость продаж	2120	(22 749)	(11 540)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	78 654	47 820
	Коммерческие расходы	2210	(13 328)	(2 590)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	65 326	45 230
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	218	87
	Проценты к уплате	2330	(18)	(20)
	Прочие доходы	2340	1 702	317
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23401	51	231
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23402	217	21
	Курсовые разницы	23403	161	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23404	-	10
	Прочие расходы	2350	(12 028)	(13 367)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23501	(51)	(231)
	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23502	(2 437)	-
	Убыток от передачи по ДДУ	23503	(7 610)	(9 820)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	55 201	32 247
	Налог на прибыль	2410	(16 855)	(3 487)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(16 855)	(3 487)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	38 346	28 760

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	38 346	28 780
Справочно	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель (подпись) **Горшakov Сергей Валентинович**
 (расшифровка подписи)
 14 марта 2022 г.



...спенных Капитал...

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
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	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	10	-	30 790	30 810
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	28 760	28 760
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	28 760	28 760
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	10	-	59 550	59 570
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	38 346	38 346
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	38 346	38 346
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 2021 г.	3300	10	-	10	-	97 896	97 916

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	97 916	59 570	30 810


Руководитель _____
Горнаков Сергей Валентинович
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ОСТ-строй"	ИНН	73701621		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	3906123261		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	258 172	157 837
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	14 555	155
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	242 674	152 988
прочие поступления	4119	943	4 694
Платежи - всего	4120	(452 909)	(366 938)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(387 983)	(333 104)
в связи с оплатой труда работников	4122	(32 771)	(13 964)
процентов по долговым обязательствам	4123	(230)	(99)
налога на прибыль организаций	4124	(9 354)	(5 879)
возврат по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4125	(12)	(2 908)
прочие платежи	4129	(22 559)	(10 984)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(194 737)	(209 101)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	87
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	87
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	87



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	374 675	187 528
в том числе:	4311	374 675	187 528
получение кредитов и займов	4312	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4313	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4314	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4319	-	-
прочие поступления	4320	(65 192)	(5 510)
Платежи - всего			
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(16 619)	(2 610)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(45 875)	(2 510)
прочие платежи	4329	(2 698)	(390)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	309 483	182 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	114 746	(26 500)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 345	28 341
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	116 091	1 345
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОСТ-СТРОЙ» ЗА 2021 ГОД**

г. Калининград

14 марта 2022 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй» за 2021 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 31.12.2021г. 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 31.12.2021г.	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 – 12 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. Аспекты учетной политики 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».

Дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя их цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

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.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком давности, списывается с баланса по мере признания её таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

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.

Организацией внесены необходимые изменения в учетную политику на 2022 год в связи с переходом на новые стандарты учета. Способ перехода упрощенный. Предстоящие изменения существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не окажут.

Организация отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно, согласно пункту 26 ФСБУ 26/2020.

Активы подлежат признанию в качестве объектов основных средств при одновременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита. Организация устанавливает следующие лимиты для основных средств (п. 5 ФСБУ 6/2020):

- 0 руб. - для основных средств, предназначенных для сдачи в аренду;
- 0 руб. – для телекоммуникационного оборудования;
- 100 000 руб. – для всех остальных основных средств.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года, согласно пункту 49 ФСБУ 6/2020.

Организация отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Организация учитывает запасы для капитальных вложений на счете 10 «Материалы» на отдельном субсчете 10.13 «Запасы для капитальных вложений» (пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020).

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.

Признание доходов и расходов.

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается Организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком (инвестором) либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

2.2. Признание выручки и расходов по услугам застройщика, по разрешениям на строительство, полученным до 01.07.2018 года.

Для разрешений на строительство, полученных до 01.07.2018 года Общество применяет

редакцию ФЗ 214 №ФЗ от 01.07.2017 года, согласно которой цена договора долевого участия может быть определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Размер услуг застройщика указывается в каждом договоре долевого участия по объекту строительства. Размер услуг застройщика определяется расчетным способом в зависимости от площади объекта долевого строительства.

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);

В целях настоящего раздела выручка от оказания услуги застройщика по совокупности ДДУ, заключенных в отношении определенного создаваемого объекта недвижимости, и соответствующие затраты именуется в дальнейшем как:

- выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости и
- затраты на оказание УЗ по объекту недвижимости.

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.

В случае, когда достоверное определение финансового результата от оказания УЗ по объекту недвижимости в какой-то отчетный период невозможно (например, на начальном этапе строительства объекта, когда заключено небольшое количество договоров долевого участия) выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости признается в величине, равной понесенных затрат на оказание УЗ по данному объекту, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению.

Понесенные затраты на оказание УЗ по объектам недвижимости, вероятность возмещения которых отсутствует, признаются расходами по обычным видам деятельности отчетного периода.

Величина общей выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости определяется как положительная разница между:

- суммарной ценой ДДУ в отношении всех помещений в объекте недвижимости, и
- расчетной величиной совокупных затрат, обусловленных технологией строительства, отражаемых по дебету счетов 08.13.1 и 20.13, по данному объекту недвижимости.

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:

2. величины общей выручки от оказания УЗ по данному объекту, и
3. 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).

Сумма фактических затрат на оказание УЗ по объекту недвижимости, понесенных в текущем месяце, отраженных на счете 20.13.1, полностью списывается в дебет субсчета 90.02.1 «Себестоимость продаж».

Выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости, признавая 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 заказчика-застройщика.

По мере передачи помещений в построенном объекте недвижимости дольщикам сумма экономии (перерасхода), выявляемая на субсчете 86.03 «Целевое финансирование по ДДУ», относится с указанных субсчетов на субсчет 46.01.

В момент, когда помещения в построенном объекте недвижимости переданы всем дольщикам на основании передаточных актов, субсчет 46.01 закрывается в следующем порядке:

- величина превышения суммы итоговой экономии, выявленной по объекту в целом, над суммой признанной по данному объекту выручки (соответствует кредитовому сальдо на субсчете 46.01) - признается в качестве выручки от оказания УЗ и относится с дебета субсчета 46.01 в кредит субсчета 90.01.1 «Выручка»;
- величина превышения суммы признанной по объекту выручки над суммой итоговой экономии, выявленной по объекту в целом (соответствует дебетовому сальдо на субсчете 46.01) - признается в качестве расхода по обычным видам деятельности и относится с кредита субсчета 46.01 в дебет субсчета 90.02.1 «Себестоимость продаж».

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.

Признание выручки и расходов по услугам застройщика, по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года.

Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет редакцию ФЗ 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 целях настоящего раздела выручка от оказания услуги застройщика, в отношении определенного создаваемого объекта недвижимости именуется выручка от оказания УЗ по объекту долевого строительства.

Выручка от оказания УЗ по объекту долевого строительства признается в бухгалтерском момент передачи объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи, и определяется как разница между ценой договора долевого участия и расходами на создание объекта долевого строительства.

Величина выручки от оказания УЗ по объекту долевого строительства определяется как положительная разница между ценой ДДУ, отражаемой на счете 86.03 и затратами на строительство в готовом объекте, отражаемых на счете 08.14.1., и относится с дебета субсчета 86.03 в кредит субсчета 90.01.1 «Выручка».

2.3 В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма 10% 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 10% процентов.

2.4 **Налоговый учет** в организации ведется автоматизировано бухгалтерской службой под руководством главного бухгалтера на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

Применение ПБУ 18/02. Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Налог на прибыль. Доходы и расходы для целей налогообложения признаются организацией методом начисления.

Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2021 год

За 2021 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 101 403 тыс. руб., включая:
 - выручку от оказания услуг застройщика – 87 432 тыс. руб.; из которой:
 - выручка, начисленная (признанная) по актам приема-передачи с дольщиками – 87 432 тыс. руб.
 - реализация построенной недвижимости – 13 971 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 22 749 тыс. руб., включая:
 - себестоимость услуг застройщика – 16 094 тыс. руб.;
 - себестоимость реализованной недвижимости – 6 654 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 13 328 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 0 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 65 326 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – 38 346 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – 37,8%.

Факторы, сформировавшие и повлекшие изменение объемов продаж:

- В октябре 2020 года Обществом введен в эксплуатацию МЖД по адресу: г. Светлогорск, Яблонева, дом 20, №4 по ГП. В 1 квартале 2021 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 МЖД по адресу: г. Светлогорск, Яблонева, дом 21, №7 по ГП. В 1 квартале 2021 года Общество завершило передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в МЖД.

- В октябре 2021 года Обществом введен в эксплуатацию МЖД по адресу: г. Светлогорск, Яблонева, №8 по ГП. В 4 квартале 2021 года Общество завершило передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в МЖД.

Средняя численность работников предприятия – 12 человек Среднесписочная численность составила 10 человек, так как есть внешние совместители. Фонд оплаты труда за 2021 год составил 28 270 тыс. рублей. Сотрудники предприятия работают в Обществе по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека за отчетный период составила 118 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1. Пояснения к строке 1150 «Основные средства».

Строка 11501 «Основные средства в организации» - 112 тыс. руб. отражают остаточную стоимость основного средства: рекламной галереи.

Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 260 601 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», по объектам:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 57 836 тыс. руб.
- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 40 124 тыс. руб.
- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 89 068 тыс. руб.
- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 8 521 тыс. руб.
- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 35 217 тыс. руб.
- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 29 833 тыс. руб.

Строка 11503 «Затраты на строительство в готовом объекте» - 299 356 тыс. руб. отражает затраты на строительство по введенным в эксплуатацию объектам:

- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 141 477 тыс. руб.
- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 157 878 тыс. руб.

4.2. Строка 1210 «Запасы» – 18 428 тыс. руб. включает краткосрочные запасы:

Строка 12101 «Материалы для строительства по ДДУ» - 16 510 тыс. руб. отражает приобретенные материалы для строительства МЖД, а также переданные подрядчикам на давальческой основе:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 4 211 тыс. руб.
- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 1 001 тыс. руб.
- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 5 531 тыс. руб.
- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 2 432 тыс. руб.
- Яблонева, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 68 тыс. руб.
- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 1 240 тыс. руб.
- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 1 175 тыс. руб.
- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 789 тыс. руб.
- основной склад, ул. Борзова, д. 93Б г. Калининград – 64 тыс. руб.

Строка 12102 «Готовая продукция» - 1 918 тыс. руб. отражает стоимость построенной

недвижимости, находящейся в собственности общества, из которой:

- готовая продукция, предназначенная для продажи: квартира №10 ул. Молодежная, д.11 г. Светлогорск – 1 918 тыс. руб.

4.3 Пояснения к дебиторской задолженности. Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 663 126 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 – 415 719 тыс. руб. по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) по объектам строительства:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 186 917 тыс. руб.
- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 43 753 тыс. руб.
- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 80 613 тыс. руб.
- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 104 436 тыс. руб.

Показатель включает краткосрочную дебиторскую задолженность по расчетам с дольщиками по строительству по строке 12308 – 219 039 тыс. руб. по ДДУ по объектам строительства:

- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 12 тыс. руб.
- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 219 028 тыс. руб.

4.4 Пояснения к заемным средствам.

Заемные средства по строке 1410 – 181 395 тыс. руб. отражают долгосрочные:

- кредитные обязательства 129 101 тыс. руб. по целевым кредитам ПАО Банк ВТБ г. Санкт-Петербург, полученным на строительство МЖД:

- Тихая, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 44 239 тыс. руб.
- Тихая, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 18 540 тыс. руб.
- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 66 322 тыс. руб.

- долгосрочные займы – 52 256 тыс. руб.

- проценты по кредитам на дату 31.12.2021г. - 18 тыс. руб.

- проценты по долгосрочным займам на дату 31.12.2021г. - 21 тыс. руб.

Структура заемных средств за период представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Структура заемных средств

Наименование заимодавца	Сальдо на 01.01.2021г.	Оборот за период		тыс. руб. Сальдо на 31.12.2021г.
		Поступило	Возвращено	
ПАО Банк ВТБ филиал Меридиан г. Санкт-Петербург	145 662	315 899	332 461	129 101
ООО «Новострой»	850	0	0	850
ООО «СЗ «СК «Союз»	1 000	0	1 000	0
ООО «Сэтл»	37 505	58 776	44 875	51 406
Итого	185 018	374 675	378 336	181 357

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2021 год составила 253 тыс. руб.

4.5 Пояснения к прочим долгосрочным обязательствам.

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 415 719 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 186 917 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 01.06.2023 год.

- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 80 613 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.11.2023 год.

- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 104 436 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.12.2023 год.

- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 43 753 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.03.2023 год.

4.6 Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 41 278 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с показателем 2020 годом, в основном за счет погашения задолженности перед участниками по выплате доходов.

Задолженность по налогам составляет – 7 449 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2021 года со сроком уплаты в 1 квартале 2022 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 21 390 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 6 374 тыс. руб.;
- ✓ Налог на прибыль – 9 379 тыс. руб.;
- ✓ НДС – 7 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 5 093 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы – 537 тыс. руб.

Задолженность перед персоналом по оплате труда на отчетную дату составляет 462 тыс. руб. за декабрь 2021 года, со сроком уплаты 10 января 2022 года. 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» - 592 944 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ по объектам:

- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 219 028 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 – 185 997 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.03.2022 год.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2021 года была проведена инвентаризация ТМЦ, основных средств. По состоянию на 31 декабря 2021 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, резервов. Результаты отражены в актах инвентаризации. Излишков и недостач не установлено. По результатам инвентаризации 31.12.2021г. начислен резерв по сомнительным долгам в размере 298 тыс. руб., списано 51 тыс. руб. дебиторской задолженности за счет ранее начисленного резерва.

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 01.01.2021г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2021г.
		Начислено	Использовано	
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.19 (№13 по ГП)	0	14 348	1 981	12 367

Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.8 (№8 по ГП)	0	8 246	6 423	1 823
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Яблонева, д.19 (№6 по ГП)	0	27 482	13 968	13 514
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Яблонева д.20, №4 по ГП	12 495	0	12 495	0
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Яблонева д.21, №7 по ГП	1 564	0	1 564	0
Резерв на отпуск работников	615	2 067	1 923	759
Итого	14 674	52 143	38 355	28 462

У Общества отсутствуют на 31.12.2021г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надёжно оценить в денежном выражении влияние данного события на своё положение.

Мы считаем, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

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, представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Основные средства, полученных в аренду на дату 31.12.2021

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	тыс. руб. Кадастровая стоимость
Земельный участок кад. №39:17:000000:908, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№45/11-2018 от 19.11.2018г.	6 977
Земельный участок кад. №39:17:010040:380, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№35/11-2018 от 19.11.2018г.	6 190
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.	4 300
Земельный участок кад. №39:17:010040:384, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№39/11-2018 от 19.11.2018г.	3 240
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

8. События после отчетной даты

На момент составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2021 года

отсутствуют.

На момент составления пояснений осуществляется передача объектов долевого строительства по актам приема-передачи в построенных МЖД по адресу: г. Светлогорск, ул. Яблоневая, дом №13 по ГП. Общество планирует передать дольщикам все объекты долевого строительства, в соответствии с заключенными ДДУ до 31.03.2022г. По окончании передачи всех объектов долевого строительства будет сформирован финансовый результат по строительству данного объекта, что повлияет на показатель выручки за 2022 год.

Также Общество планирует передать дольщикам все объекты долевого строительства в веденном в эксплуатацию МЖД по адресу: г. Светлогорск, ул. Яблоневая, дом №6 по ГП, в соответствии с заключенными ДДУ до 30.04.2022г., что также повлияет на показатель выручки за 2022 год.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С конца февраля 2022 года наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанных событий Общество не может надёжно оценить в денежном выражении влияние данных событий на своё положение.

Руководство Общества оценило совокупное влияние указанных обстоятельств и считает, что имеющаяся на сегодняшний день ситуация не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

1. Юридические лица: ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик СК «Союз», ООО «Сэтл Эстейт», 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 2021 год Общество перечислило за аренду 55 тыс. руб.
2. Общество является застройщиком и получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2021 год Общество перечислило за услуги заказчика по всем объектам строительства 8 946 тыс. руб.
3. Общество выступало заемщиком в отчетном периоде по договорам займа с ООО «Специализированный застройщик СК «Союз», ООО «Сэтл». Структура заемных средств представлена в Таблице 1.
4. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2021 год Общество перечислило вознаграждение в размере 22 403 тыс. руб.
5. Общество выплачивает по лицензионному договору с ООО «Сэтл Групп» плату за товарный знак. За 2021 год Общество перечислило за пользование товарным знаком 180 тыс. руб.
6. Общество выплачивало доходы в виде дивидендов: Изаку Яну Леонидовичу – 4 159 тыс. руб., Шубареву Максиму Валерьевичу – 12 293 тыс. руб., ООО «Сэтл» - 166 тыс. руб. С выплаченных доходов уплачен НДФЛ в бюджет в размере 2 673 тыс. руб., налог на прибыль – 25 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 623 тыс. руб., в том числе затраты на приобретение и потребление энергетических ресурсов по видам энергии составили: тепловая – 0 тыс. руб., электрическая – 623 тыс. руб. Доля затрат Общества на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов в общей сумме всех затрат за отчетный период составила менее 0,2%.

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 – 16 091 тыс. руб.;

- денежные средства на эскроу счетах – 598 539 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 31.12.2021 года денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке-агенте ПАО ВТБ составляют по объектам:

- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 217 768 тыс. руб.

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 182 140 тыс. руб.

- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 72 571 тыс. руб.

- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 88 299 тыс. руб.

- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 37 761 тыс. руб.

- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – 100 000 тыс. руб.;

Депозиты на срок до трех месяцев в ПАО ВТБ на дату 31.12.2021г. составляют 100 000 тыс. руб.

Размещение на депозитах на срок до трех месяцев и возврат средств в отчете о движении денежных средств не отражаются. Остаток 100 000 тыс. руб. включен в строку 4500. Полученные проценты по депозитам до трех месяцев включены в строку 4119 (п.п. 6, 9 ПБУ

23/2011).

- *денежные потоки от текущих операций:*

Поступления – 258 172 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет 14 555 тыс. руб. от реализации недвижимости, товаров и услуг, без учета НДС; 242 674 тыс. руб. поступило по ДДУ от дольщиков, от ПАО ВТБ при раскрытии счетов эскроу. Из них поступило денежных средств по объектам строительства:

- Цветочная, д.9 – 742 тыс. руб.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) – 60 тыс. руб.
- Яблоневая, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 84 992 тыс. руб.
- Яблоневая, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 80 123 тыс. руб.
- Яблоневая, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 76 757 тыс. руб.

Прочие поступления – 943 тыс. руб. Из них проценты по депозитам на срок до трех месяцев – 218 тыс. руб.

Платежи – 452 909 тыс. руб., из них 387 983 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, материалы, услуги, 32 771 тыс. руб. платежей на оплату труда работников, включая НДФЛ 3 700 тыс. руб., страховые взносы 5 093 тыс. руб.; 230 тыс. руб. уплачено процентов по займам и кредитам; 9 354 тыс. руб. уплачено налога на прибыль. Возвращено по договорам долевого участия 12 тыс. руб.

Прочие платежи – 22 559 тыс. руб. включают оплату ООО «Нептун» по соглашению о передаче прав аренды 19 848 тыс. руб., государственную пошлину 565 тыс. руб.

- *денежные потоки от инвестиционных операций – нет;*
- *денежные потоки от финансовых операций:*

Поступления – 374 675 тыс. руб. Из них получено целевых кредитов на строительство МЖД от банка ПАО ВТБ 315 899 тыс. руб. Получено по договорам займа 58 776 тыс. руб., в том числе от участника ООО «Сэтл» 58 776 тыс. руб.

Платежи – 65 192 тыс. руб., из них 16 619 тыс. руб. выплачено участникам по распределению прибыли, 45 875 тыс. руб. возвращено заемных средств, 2 698 тыс. руб. уплачено НДФЛ и налога на прибыль с выплаченных дивидендов.

20. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

Обществом принимаются во внимание геополитические риски, экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

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 2021 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.



Презинуювано, пронумеровано
и сделано печать *И. И.* августа
" 16 " *сентября* 20 *22* г.
Генеральный директор *И. И.*

