



ООО «Специализированный застройщик
«ОСТ-строй»
ИНН 3906123261 КПП 390601001
236023, РФ, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



**Расчет нормативов финансовой устойчивости застройщика
ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй» на 31.12.2019 года**

1. Норматив обеспеченности обязательств: $H1 = 611\ 061 / 488\ 617 = 1,25$

где в числителе:

- стоимость активов (строка 1600 Бухгалтерского баланса) – 611 061 тыс. руб.

в знаменателе:

- сумма обязательств перед дольщиками по строительству (сумма строк 14501, 15501 Бухгалтерского баланса) и по услугам застройщика (сумма строк 14502, 15502 Бухгалтерского баланса) исходя из цены договора долевого участия – 488 617 тыс. руб.

2. Норматив целевого использования средств:

$H2 = 378\ 213 + 143\ 501 + 0 - 113\ 978 - 168\ 372 - 106\ 664 / 30\ 810 + 270\ 712 + 309\ 539 - 437\ 771 = 132\ 700 / 173\ 290 = 0,77$

где в числителе – активы застройщика, не связанные со строительством:

- внеоборотные активы (строка 1100 Бухгалтерского баланса) – 378 213 тыс. руб.

- дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса) – 143 501 тыс. руб.

- краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 Бухгалтерского баланса) 0 тыс. р.

за вычетом:

- затрат в незавершенном строительстве объектов №4, 7 по ГП (см. расшифровку строки 11502 Бухгалтерского баланса) – 113 978 тыс. руб.

- затрат на строительство в готовом объекте - №11, 14 по ГП (см. расшифровку строки 11503) – 168 372 тыс. руб.

- денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа – дебиторская задолженность на строительство объектов №4, 7, 11, 14 по ГП (см. расшифровку строки 12308 Бухгалтерского баланса) – 106 664 тыс. руб.

в знаменателе сумма чистых активов и обязательств застройщика:

- чистые активы застройщика – 30 810 тыс. руб.

- долгосрочные обязательства (строка 1400 Бухгалтерского баланса) 270 712 тыс. руб.

- краткосрочные обязательства (строка 1500 Бухгалтерского баланса) 309 539 тыс. руб.

за вычетом:

- обязательства перед дольщиками по строительству (сумма строк 14501, 15501 Бухгалтерского баланса) – 437 771 тыс. р.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«ОСТ-строй»

Главный бухгалтер



Горчаков С.В.

Самсонова О.С.



ООО «Специализированный застройщик
«ОСТ-строй»
ИНН 3906123261 КПП 390601001
236023, РФ, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



**Расшифровка отдельных строк бухгалтерского баланса
ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй» на 31.12.2019г.**

1. Строка 11502 Затраты в незавершенном строительстве 209 634 тыс. руб. отражают затраты на строительство включая НДС, по объектам:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 6 650 тыс. руб.
- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 12 167 тыс. руб.
- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 12 197 тыс. руб.
- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 54 102 тыс. руб.
- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 4 184 тыс. руб.
- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 13 479 тыс. руб.
- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 59 876 тыс. руб.
- Яблонева, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 13 819 тыс. руб.
- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 13 546 тыс. руб.
- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 13 552 тыс. руб.
- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 6 061 тыс. руб.
- Борзова ул., г. Калининград кад. №2893 – 2 тыс. руб.

2. Строка 11503 Затраты на строительство в готовом объекте 168 409 тыс. руб. отражают затраты на строительство введенных в эксплуатацию объектов с учетом резерва на отложенные предвиденные расходы на строительство, включая НДС по объектам:

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

3. Строка 12101 Материалы для строительства по ДДУ 7 372 тыс. руб. отражает приобретенные материалы, лифтовое оборудование, переданные подрядчикам на давальческой основе для строительства и монтажа, по объектам:

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

4. Строка 12302 Расчеты с поставщиками и подрядчиками 673 тыс. руб., отражает долгосрочную дебиторскую задолженность по строительству, включая по объектам:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 57 тыс. руб.
- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 48 тыс. руб.
- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 48 тыс. руб.
- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 0 тыс. руб.
- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 24 тыс. руб.
- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 125 тыс. руб.



ООО «Специализированный застройщик
«ОСТ-строй»
ИНН 3906123261 КПП 390601001
236023, РФ, г. Калининград.
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 0 тыс. руб.
- Яблонева, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 164 тыс. руб.
- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 57 тыс. руб.
- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 125 тыс. руб.
- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 24 тыс. руб.

5. Строка 12304 Расчеты с поставщиками и подрядчиками 24 138 тыс. руб., отражает:

- дебиторскую краткосрочную задолженность поставщикам и подрядчикам, связанную со строительством, включая:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 3 359 тыс. руб.
- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 10 592 тыс. руб.
- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 449 тыс. руб.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 2 215 тыс. руб.

- дебиторская задолженность по услугам застройщика, прочая – 7 523 тыс. р.

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

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

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

- Молодежная, д.11 (№9 по ГП) г. Светлогорск – 8 тыс. руб.
- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 895 тыс. руб.
- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 574 тыс. руб.
- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 3 892 тыс. руб.
- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 2 688 тыс. руб.
- Цветочная, д.9 г. Светлогорск – 82 тыс. руб.

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

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



ООО «Специализированный застройщик
«ОСТ-строй»
ИНН 3906123261 КПП 390601001
236023, РФ, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



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

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

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

10. Строка 15201 Расчеты с поставщиками и подрядчиками 12 404 тыс. руб. отражает:

- Кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, связанную со строительством, по объектам.:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 2 677 тыс. руб.

- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 2 547 тыс. руб.

- Молодежная, д.15 (№11 по ГП) г. Светлогорск – 2 067 тыс. руб.

- Молодежная, д.21 (д.№14 по ГП) г. Светлогорск – 2 403 тыс. руб.

- Кредиторская задолженность по услугам застройщика, прочая – 2 710 тыс. р.

11. Строка 15402 Резервы предстоящих расходов отражают начисленные резервы, и включают резервы на предвиденные отложенные расходы по строительству.

Наименование резерва	Сальдо на 31.12.2019г., тыс. руб.
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.11 (№9 по ГП)	566
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.13 №10 по ГП)	0
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.15 (№11 по ГП)	2 707
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.21 (№14 по ГП)	24 247
Резерв на отпуск работников	91
Итого	27 612

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



ООО «Специализированный застройщик
«ОСТ-строй»
ИНН 3906123261 КПП 390601001
236023, РФ, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



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

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
ОСТ-строй»



С.В. Горчаков

Главный бухгалтер

О.С. Самсонова