



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 31.12.2020 года**

**1. Норматив обеспеченности обязательств:  $H1 = 1\ 170\ 661 / 866\ 854 = 1,35$**

где в числителе:

- стоимость активов (строка 1600 Бухгалтерского баланса) – 1 170 661 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 – 866 854 тыс. руб.

**2. Норматив целевого использования средств:**

$H2 = 422\ 692 + 713\ 815 + 0 - 374\ 641 - 680\ 361 / 59\ 570 + 671\ 514 + 439\ 577 - 850\ 423 = 81\ 505 / 320\ 238 = 0,25$

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

- внеоборотные активы (строка 1100 Бухгалтерского баланса) – 422 692 тыс. руб.

- дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса) – 713 815 тыс. руб.

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

за вычетом:

- затрат в незавершенном строительстве объектов № 3, 6, 8, 13 по ГП и готовом строительстве №4, 7 по ГП (см. расшифровку строки 11502 Бухгалтерского баланса) – 374 641 тыс. руб.

- денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа – дебиторская задолженность на строительство объектов №3, 4, 6, 7, 8, 13 по ГП (см. расшифровку строки 12303, 12309 Бухгалтерского баланса) – 680 361 тыс. руб.

в знаменателе сумма чистых активов и обязательств застройщика:

- чистые активы застройщика – 59 570 тыс. руб.

- долгосрочные обязательства (строка 1400 Бухгалтерского баланса) – 671 514 тыс. руб.

- краткосрочные обязательства (строка 1500 Бухгалтерского баланса) – 439 577 тыс. руб.

за вычетом:

- обязательства перед дольщиками по строительству (сумма строк 14501, 15501 Бухгалтерского баланса) – 850 423 тыс. р.

Генеральный директор

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



Министерство регионального контроля  
(надзора) по Калининградской области

**Расшифровка отдельных строк бухгалтерского баланса  
ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй» на 31.12.2020г.**

1. Строка 11502 Затраты в незавершенном строительстве 269 615 тыс. руб. отражают все затраты застройщика на строительство, включая НДС, 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.

2. Строка 11503 «Затраты на строительство в готовом объекте» - 152 936 тыс. руб. отражает сальдо затрат 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.

3. Строка 12101 Материалы для строительства по ДДУ 7 936 тыс. руб. отражает приобретенные материалы, лифтовое оборудование, включая НДС, переданные подрядчикам на давальческой основе для строительства и монтажа, по объектам:

- 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.

4. Строка 12302 Расчеты с поставщиками и подрядчиками 8 399 тыс. руб., отражает долгосрочную дебиторскую задолженность по строительству, по объектам:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 0 тыс. руб.
- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 0 тыс. руб.
- Яблонева, д.№1,2,3,5,6,8,13,15 по ГП г. Светлогорск – 8 399 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



5. Строка 12303 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 486 485 тыс. руб. отражает долгосрочную дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ, по объектам:

- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 114 888 тыс. руб. (ДДУ с эскроу)
- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 187 919 тыс. руб. (ДДУ с эскроу)
- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 183 677 тыс. руб. (ДДУ с эскроу)

6. Строка 12305 Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 23 237 тыс. руб., отражает:

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

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 2 168 тыс. руб.
- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 211 тыс. руб.

- дебиторскую краткосрочную задолженность, не связанную со строительством домов №4, 7 по ГП, по прочим объектам – 20 858 тыс. руб.

7. Строка 12309 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 194 623 тыс. руб. отражает краткосрочную дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ, по объектам:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 0 тыс. руб.
- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 0 тыс. руб.
- 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.

8. Строка 14101 «Долгосрочные кредиты» - 145 662 тыс. руб. отражает целевые кредиты ПАО Банка ВТБ на строительство объектов:

- 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.

9. 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, по объектам:

- 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 (ДДУ с эскроу) – 30.04.2022 год.

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



10. Строка 15201 Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 14 398 тыс. руб. отражает:

- Кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, связанную со строительством объектов:

- Яблонева, д.20 (№4 по ГП) г. Светлогорск – 2 733 тыс. руб.

- Яблонева, д.21 (№7 по ГП) г. Светлогорск – 1 634 тыс. руб.

- Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам прочая, не связанная со строительством, по прочим объектам строительства – 10 031 тыс. руб.

11. Строка 15501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 363 938 тыс. руб. отражает 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.

12. Строка 15502 «Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика» - 16 431 тыс. руб. отражает 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.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



С.В. Горчаков

О.С. Самсонова