



ИНТЕЛЛЕКТ
СЛК

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ИНТЕЛЛЕКТ СЛК

тел: 8 (4012) 38-89-98, 90-22-92

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»

236022, г. Калининград, ул. Уральская, д. 18, оф. 408

www.intellekt-slk.ru

ОПНЗ - 11606055535

mail@intellekt-slk.ru

Аудиторское заключение независимого аудитора

Адресат:

Участники Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Строй»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Строй» (ОГРН 1103926013509) (далее – Общество), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- отчета о финансовых результатах за 2021 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год:
 - отчета об изменениях капитала за 2021 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2021 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит 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, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство аудируемого лица несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники несут ответственность за надзор над процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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, принимаемые пользователями на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 действий в обход системы внутреннего контроля;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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 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;
- проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того,

представляет ли 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, 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.

Шпеко Александр Андреевич (ОРНЗ 21606084595)
Генеральный директор
ООО «Интеллект СЛК»

Вовк Любовь Владимировна (ОРНЗ 21806082235)
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение



Калининград, Российская Федерация

29 апреля 2022 года

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью
«Интеллект СЛК»,
ОРНЗ 11606055535,

ОГРН 1033902812888,
236022, Российская Федерация, Калининградская
область, город Калининград, улица Уральская, дом
18, помещение VI, кабинет 408.

Аудируемое лицо

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эталон
Строй»

ОГРН 1103926013509,
236023, Калининградская область, г. Калининград,
пр-кт Советский, д.187, офис 16

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эталон 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

Местонахождение (адрес)

236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2021
68798883		
3917509130		
71.12.2		
12300	16	
384		

ИНН

ОГРН/
ОГРНИП

3906110777

1033902812888

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	-	-	-
<i>2; 10.3.1</i>	Основные средства	1150	108	150	192
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	108	150	192
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
<i>4; 10.3.2</i>	Запасы	1210	2 236 829	934 641	489 043
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	1 398
<i>5.1</i>	Дебиторская задолженность	1230	85 432	130 179	57 035
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	35 052
<i>10.3.3</i>	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	304	96	1 351
	Прочие оборотные активы	1260	94	283	-
	Итого по разделу II	1200	2 322 659	1 065 200	583 880
	БАЛАНС	1600	2 322 767	1 065 350	584 072

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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	189 394	196 445	197 543
	Итого по разделу III	1300	189 404	196 455	197 553
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3; 10.3.4	Заемные средства	1410	1 062 764	424 263	3 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3; 10.3.6	Прочие обязательства	1450	40 620	40 620	40 620
	Итого по разделу IV	1400	1 103 384	464 883	43 620
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	909 619	283 652	222 539
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7; 10.3.5	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
10.3.6	Прочие обязательства	1550	120 360	120 360	120 360
	Итого по разделу V	1500	1 029 979	404 012	342 899
	БАЛАНС	1700	2 322 767	1 065 350	584 072



Руководитель

(подпись)

Качанович Александр
Николаевич
(расшифровка подписи)

29 апреля 2022 г.

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"
Лист № 6

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	ООО "Специализированный застройщик "Эталон Строй"		68798883		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3917509130		
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<i>10.7</i>	Выручка	2110	-	-
<i>6</i>	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
<i>6</i>	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	259
	Проценты к уплате	2330	(669)	(127)
<i>10.3.7</i>	Прочие доходы	2340	-	95
<i>10.3.8</i>	Прочие расходы	2350	(6 382)	(1 326)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(7 051)	(1 099)
<i>10.3.9</i>	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 051)	(1 099)

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	(7 051)	(1 099)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Качанович Александр
Николаевич**

(расшифровка подписи)

29 апреля 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2021
68798883	
3917509130	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эталон 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	-	-	-	197 543	197 553
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

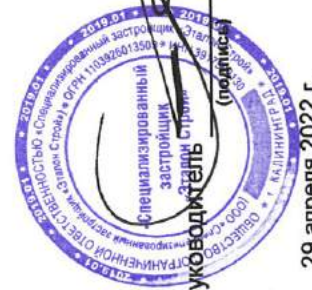
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 098)	(1 098)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 098)	(1 098)
переоценка 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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	196 445	196 455
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(7 051)	(7 051)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(7 051)	(7 051)
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	-	-	189 394	-	189 404

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
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	189 404	196 455	197 553



Качанович Александр
Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 апреля 2022 г.

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эталон 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	2021
68798883		
3917509130		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 381	45 268
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	148
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 381	45 120
Платежи - всего	4120	(639 007)	(467 666)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(637 974)	(454 311)
в связи с оплатой труда работников	4122	(232)	(228)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(7)
налога на прибыль организаций	4124	-	(3 507)
прочие налоги и сборы	4125	-	(7 455)
прочие платежи	4129	(801)	(2 158)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(637 626)	(422 398)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1	-
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	1	-
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	1	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	637 832	424 143
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	637 832	424 143
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(3 000)
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(3 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	637 832	421 143
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	207	(1 255)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	96	1 351
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	303	96
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Качанович Александр
Николаевич

(расшифровка подписи)

29 апреля 2022 г.

ООО «ИНТЕЛЛЕКТ СЛК»
Лист № 14

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	5120	5121	-	-	-	-	-	-
Всего								
в том числе:								

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020 г.	-	-	-	-	

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация			Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021 г.	210	(59)	-	-	(42)	-	-	-	210	(101)	
	5210	за 2020 г.	210	(17)	-	-	(42)	-	-	-	210	(59)	
в том числе: Здания	5201	за 2021 г.	210	(59)	-	-	(42)	-	-	-	210	(101)	
	5211	за 2020 г.	210	(17)	-	-	(42)	-	-	-	210	(59)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5250	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5241	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020 г.	-	-	-	-	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	59 263	59 263	59 263
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2020 г.	35 052	-	-	(35 052)	-	-	-	-	-	-
	5306	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5316	за 2020 г.	35 052	-	-	(35 052)	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5310	за 2020 г.	35 052	-	-	(35 052)	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021 г.	934 786	-	934 786	1 393 471	(91 429)	-	X	2 236 829	-	2 236 829	
	5420	за 2020 г.	489 043	-	489 043	686 972	(241 229)	-	X	934 786	-	934 786	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021 г.	70 854	-	70 854	170 920	(91 429)	-	-	150 345	-	150 345	
	5421	за 2020 г.	39 704	-	39 704	272 379	(241 229)	-	-	70 854	-	70 854	
Готовая продукция	5402	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021 г.	863 932	-	863 932	1 222 551	-	-	-	2 086 483	-	2 086 483	
	5425	за 2020 г.	449 339	-	449 339	414 593	-	-	-	863 932	-	863 932	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5507	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021 г.	130 179	250 062	-	(294 808)	-	-	-	-	-	85 432	-
	5530	за 2020 г.	57 035	140 619	-	(67 475)	-	-	-	-	-	130 179	-
в том числе:	5511	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020 г.	148	-	-	(148)	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2021 г.	130 003	250 062	-	(294 795)	-	-	-	-	-	85 289	-
	5532	за 2020 г.	53 358	140 443	-	(63 798)	-	-	-	-	-	130 003	-
Авансы выданные	5513	за 2021 г.	176	176	-	(13)	-	-	-	-	-	163	-
	5533	за 2020 г.	3 529	176	-	(3 529)	-	-	-	-	-	176	-
Прочая	5514	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021 г.	130 179	250 062	-	(294 808)	-	-	-	X	-	85 432	-
	5520	за 2020 г.	57 035	140 619	-	(67 475)	-	-	-	X	-	130 179	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	464 883	637 832	669	-	-	-	-	-	1 103 384
	5571	за 2020 г.	43 620	424 143	120	(3 000)	-	-	-	-	464 883
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021 г.	368 763	633 732	669	-	-	-	-	-	1 003 164
	5572	за 2020 г.	-	368 643	120	-	-	-	-	-	368 763
займы	5553	за 2021 г.	55 500	4 100	-	-	-	-	-	-	59 600
	5573	за 2020 г.	3 000	55 500	-	(3 000)	-	-	-	-	55 500
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2021 г.	40 620	-	-	-	-	-	X	X	40 620
	5575	за 2020 г.	40 620	-	-	-	-	-	X	X	40 620
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	283 651	1 012 298	-	(386 331)	-	-	-	-	909 618
	5580	за 2020 г.	222 539	442 483	531	(381 902)	-	-	-	-	283 651
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	283 443	1 012 052	-	(386 067)	-	-	-	-	909 428
	5581	за 2020 г.	212 498	442 219	-	(371 274)	-	-	-	-	283 443
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	6	75	-	(75)	-	-	-	-	6
	5583	за 2020 г.	10 028	75	531	(10 628)	-	-	-	-	6
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021 г.	202	172	-	(189)	-	-	-	-	185
	5586	за 2020 г.	13	189	-	-	-	-	-	-	202
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2021 г.	748 535	1 650 130	669	(386 331)	-	-	-	-	2 013 002
	5570	за 2020 г.	266 159	866 626	651	(384 902)	-	-	-	-	748 535

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	-	-	-	-	-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	2 170 059	892 517	-
в том числе:				
Общая сумма остатков по счетам эскроу	5801	2 170 059	892 517	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021 г.		за 2020 г.	
		Получено	На начало года	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2021 г.	5910	-	-	-	-
за 2020 г.	5920	-	-	-	-
за 2021 г.	5911	-	-	-	-
за 2020 г.	5921	-	-	-	-

10. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО "Специализированный застройщик "Эталон Строй" за 2021 г.

10.1 Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Строй» зарегистрировано 03 декабря 2010 года (ИНН 3917509130, ОГРН 1103926013509).

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Строй» (до 11.01.2019г. Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Строй»).

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Эталон Строй» (до 11.01.2019г. ООО «Эталон Строй»).

Юридический адрес юридического лица: 236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 16

Генеральным директором общества с 25.02.2019г. является Качанович А.Н.

Общество является субъектом малого предпринимательства.

Общество осуществляет деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2) в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по реализации проекта по строительству МЖД со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Октябрьская (ЖК Рыбная деревня).

18.03.2019г. получено разрешение на строительство 39-RU39301000-044-2019, сроком действия до 18.03.2022г., которое было продлено до 18.03.2023 года.

Бухгалтерская финансовая отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к ним: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, Пояснения (табличные и письменные).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 год составлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности, на основании Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.11г. «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации и на основании учетных записей, произведенных согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год, тождественны и сопоставимы данным отчетности за 2020 год.

Численность работников на 31.12.21г. составляет 1 человек (за на 31.12.20г. – 1 человек).

10.2 Основные аспекты учетной политики

В 2021 году бухгалтерский и налоговый учет велись организацией в соответствии с учетной политикой, сформированной в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством. Ведение бухгалтерского учета возложено на специализированную организацию ООО «КИО».

Основные аспекты учетной политики:

- в бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более продолжительности операционного цикла. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Операционный цикл представляет собой промежуток времени между приобретением активов для обработки и их реализацией в форме денежных средств или их эквивалентов и установлен Обществом с начала осуществления мероприятий по подготовке объекта к строительству и до **18.03.2023г.** (предполагаемый срок окончания строительства).

- критериями отнесения актива в состав основных средств являются условия, перечисленные в п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30 марта 2001 г. N 26н (далее - ПБУ 6/01);

- срок полезного использования основных средств определяется на основании приказа руководителя исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды). Активы, стоимостью не более указанной в п.5 ПБУ 6/01 за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и т.п. издания учитывать на счете 10 «Материалы» и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов;

- Активы, стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и т.п. издания учитывать на счете 10 «Материалы» и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов;

- Амортизация основных средств начисляется линейным способом;

- Учет материально-производственных запасов ведется на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости;

- учет приобретения материалов ведется без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»;

ценностей»

- при выбытии материалы оцениваются по методу ФИФО;

- учет доходов и расходов ведется методом начисления;

- управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 "Управленческие расходы"; часть общехозяйственных расходов, непосредственно связанная с приобретением, сооружением и возведением объекта строительства относится в фактическую себестоимость объекта строительства (запасы).

- расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в качестве коммерческих расходов в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

- расходы будущих периодов списываются равномерно.

- при привлечении средств инвесторов для реализации проекта формируется целевое финансирование (Кт86сч) на дату передачи инвестором ресурсов;

- создается оценочное обязательство на оплату отпусков по следующей методике:

Общество формирует оценочное обязательство на оплату отпусков в начале текущего года на основании сметы-расчета, утвержденного главным бухгалтером, исходя из:

- количества дней предполагаемого отпуска на следующий год;
- среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922.);
- обязательных отчислений страховых взносов.

Оценочное обязательство отражается ежеквартально в последний день последнего месяца квартала. При этом ежемесячный процент отчислений в указанный резерв определяется как отношение предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда (включая обязательные отчисления страховых взносов).

Оценочное обязательство рассчитывается отдельно по каждому работнику. Расходы на формирование оценочного обязательства на оплату отпусков относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих работников.

Порядок переноса резерва на следующий год:

- на последнюю календарную дату отчетного года определяется сумма, необходимая для оплаты переходящих неиспользованных отпусков всех работников с учетом обязательных страховых взносов с них, данная сумма переносится на следующий год;

- сумма излишних отчислений в резерв признается прочим доходом и отражается в учете последним днем календарного года проводкой Дт 96 «Резервы по отпускам» Кт 91.01 «Прочие доходы».

- Выявление сомнительной дебиторской задолженности. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

- к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются депозиты до востребования.

- все денежные потоки классифицированы в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежных потоков, которые не могут быть однозначно классифицированы, в деятельности Общества не имеется.

- поскольку общество при передаче имущества участникам ДДУ осуществляет операции, не подлежащие обложению НДС (ст.149 НК РФ), то и из платежей поставщикам (стр. 4121 отчета о движении денежных средств) Общество НДС не выделяет.

- величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль (абз.3 п.22 ПБУ 18/02).

- ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация определяет самостоятельно в каждом конкретном случае, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Последствия изменения учетной политики в связи со вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» незначительны, стандарт применяется перспективно, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год, иных изменений в учетную политику в 2021 году не вносилось.

Общество государственной помощи не получало.

ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.

10.3 Раскрытие информации по существенным статьям отчетности

10.3.1 Строка 1150 «Основные средства»

Информация о сроках полезного использования введенных в эксплуатацию основных средств по группам:

Группа	Срок
Здания	60 мес.

Общество арендует офисное помещение по адресу: Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 16, информация об иных арендованных объектах основных средств отражена в табличном пояснении 2.4.

10.3.2 Строка 1210 «Запасы»

Информация о наличии и движении запасов приведена в Пояснении №4.1 к данной отчетности.

Кроме прочего, по состоянию на 31.12.2019г., 31.12.2020г. и 31.12.2021г. в составе запасов (затраты в незавершенном производстве) отражен инвестиционный взнос по инвестиционному договору, заключенному в рамках реализации проекта «Строительство многофункционального комплекса по ул. Октябрьской в г. Калининграде» в виде предоставления земельного участка, находящегося в собственности инвестора, в пользование с целью строительства (39:15:140201:85). Земельный участок выбывает из собственности инвестора после реализации проекта в установленном законодательством порядке.

Результатом инвестиционной деятельности для инвестора будет передача Обществом права собственности на часть площадей в объекте строительства (нежилые помещения общественно-делового и коммерческого назначения на первом этаже возведенных на указанном земельном участке). Общая стоимость результата инвестиционной деятельности, подлежащая передаче, составляет 120 360 тыс. руб., что отражено по строке 1550 «Прочие обязательства».

В составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» отражены в том числе:

Показатель, тыс. рублей:	31.12.2021	31.12.2020
Авансы, выданные в связи с приобретением запасов, выполнением работ и оказанием	85 276	130 003

услуг		
-------	--	--

10.3.3 Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Денежные средства, тыс. рублей	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Денежные средства на расчетном счете	304	96	1 351

Строка 1250 бухгалтерского баланса соответствует строкам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств на соответствующие даты.

10.3.4 Строки 1410 «Заемные средства»

Информация о полученных кредитах и займах:

Контрагент	Договор	Сумма по договору, тыс. руб.	Ставка %	Задолженность на 31.12.21г, тыс. руб.	Недополученная сумма, тыс. руб.	Срок погашения
Банк ВТБ (ПАО)	Кредитный договор № 02/20 от 20.02.2020 г.	1 286 775,9 (Кредитная линия с лимитом выдачи)	См.ниже	1 002 375	284 401	30.06.2024
Комплекс-Про ООО	Договор беспроцентного целевого займа №13/03/20 от 13.03.2020года	100 000	0	59 600	40 400	31.12.2024

Текущая ставка кредитования (СтКрТек) определяется по следующей формуле:

$$\text{СтКрТек} = (1,27\% \text{ годовых} + \text{СтССВср} / (1 - \text{ФОРср})) * \text{К1} + \text{СтКрБаз} * \text{К2} - \text{СтСк} * \text{К3}$$

СтКрБаз-базовая ставка кредитования, составляющая 7,0% годовых

СтКрМин=0,1% годовых

Если в результате расчет $\text{СтКрТек} < \text{СтКрМин}$, размер СтКрТек принимается равным СтКрМин.

К1-доля задолженности по кредиту, покрытая денежными средствами на счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср

К2- доля задолженности по кредиту, не покрытая денежными средствами на счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср

К3 - доля денежных средств на счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср, превышающих сумму задолженности.

В случае если заемщик не погашает проценты ежемесячно на сумму начисленных и неуплаченных процентов начисляются проценты по текущей ставке кредитования, установленной для соответствующего расчетного периода.

Кроме того, независимо от уплаты процентов за пользование кредитом заемщик обязуется уплачивать комиссию за обязательство по ставке 0,05% годовых, начисляемую на неиспользованную сумму лимита выдачи.

Сумма начисленных процентов за 2021 год составила 669 тыс. рублей, задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2021 года составляет 789 тыс. рублей. Проценты, включаемые в стоимость инвестиционного актива, отсутствуют.

10.3.5 Строка 1540 «Оценочные обязательства» (краткосрочные)

По состоянию на 31.12.2021г. сумма оценочного обязательства по оплате отпусков составила 0 тыс. руб. (ввиду отсутствия остатка неотгуленных отпусков), ожидаемый срок погашения – ближайшие 12 мес. после отчетной даты.

10.3.6 Строки 1450 и 1550 «Прочие обязательства»

По состоянию на 31.12.2019г., 31.12.2020г. и на 31.12.2021 г. по строке 1450 отражена кредиторская задолженность в сумме 40 620 тыс. рублей по соглашению об уступке права аренды на земельный участок с кадастровым номером 39:15:140201:85, со сроком погашения 31.12.2024 года.

По состоянию на 31.12.2019г., 31.12.2020г. и на 31.12.2021 г. по строке 1550 отражено сформированное целевое финансирование в виде переданных ресурсов инвестором в рамках реализации проекта «Строительство многофункционального комплекса по ул. Октябрьской в г. Калининграде» в сумме 120 360 тыс. руб.

10.3.7 Строка 2340 «Прочие доходы»

Показатель	2021	2020
Прочие доходы всего, тыс. рублей в том числе, тыс. рублей	0	95
Списания задолженности с истекшим сроком исковой давности	0	6
Исправление ошибки	0	89

10.3.8 Строка 2350 «Прочие расходы»

Показатель	2021	2020
Прочие расходы всего, тыс. рублей в том числе, тыс. рублей	6 382	1 326
Прочее	0	256
Списание задолженности с истекшим сроком исковой давности/задолженности прошлых периодов	5 750	4
Комиссия за обязательство по кредитному договору	312	415
Комиссия банка	56	55
Штрафы, пени	0	531
Гос.пошлины	264	65

10.3.9 Строка 2410 «Налог на прибыль»

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Общество применяет общую ставку налога на прибыль организаций в размере 20%.

Текущий налог на прибыль за 2021 год составил 0 тыс. руб., по причине получения Обществом налогового убытка в размере 1 301 тыс. руб.

Величина отложенного налога на прибыль, обусловленная:			
	Период	2021	2020
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде		0	0
изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		0	0
признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		0	0

Постоянный налоговый расход за 2020 год составляет 106 тыс. руб., за 2021 год – 1 150 тыс. рублей.

Условный доход по ставке налога на прибыль 20% составил 1 410 тыс. руб., за 2020 год – 220 тыс. рублей.

Ввиду того факта, что Общество не уверено, что будет использовать право на перенос убытка в налоговом учете, отложенный налоговый актив (в сумме 373 тыс. руб.) не признавался. Если решение Общества в будущем изменится, то отложенный налоговый актив будет признан.

10.3.10 Пояснения к Отчету о движении денежных средств

По строке 4111 за 2020 год отражено поступление денежных средств в погашение дебиторской задолженности заказчиков по выручке, признанной в бухгалтерском учете в периоды до 01.01.2018г.

Состав строки 4119 «Прочие поступления»:

Показатель, тыс. рублей	2021	2020
Всего	1 381	45 120
Возврат краткосрочных финансовых вложений	0	35 052
Возвраты поставщиков и подрядчиков	1 381	6 441
Поступление % по финансовым вложениям	0	3 625
Прочее	0	2

Состав строки 4129 «Прочие платежи»:

Показатель, тыс. рублей	2021	2020
Всего	801	2 158
Комиссия банка	356	470

Прочее	256	1 688
Оплата по договору страхования	189	0

10.4 Информация о привлеченных средствах на Счетах эскроу

Общество как застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства с размещением на счетах эскроу в рамках Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. Общая сумма остатка по счетам эскроу составляет (тыс. руб.):

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ЖК Рыбная деревня	2 170 059	892 517	0

Указанные средства учитываются Обществом на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

10.5 Связанные стороны

Участниками Общества с 20.09.2018г. являются:

- Качанович Александр Николаевич – 50% уставного капитала;
- Логовой Иван Иванович – 50 % уставного капитала.

Единственным участником Общества до 20.09.2018г. являлся Качанович А.Н.

Бенефициарными владельцами Общества являются Качанович А.Н. и Логовой И.И.

Органы управления:

Генеральным директором общества с 25.02.2019г. является Качанович А.Н.

Перечень организаций, контролируемых теми же лицами, что и Общество (п.13 ПБУ 11/2008):

- | | |
|---|---|
| 1. ООО «Комплекс-Про»; | 13. ООО «Риэлт-Палас»; |
| 2. ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»; | 14. ООО «Светлогорск-Строй»; |
| 3. ООО «Фасад 750»; | 15. ООО «Дорстрой»; |
| 4. ООО «Специализированный застройщик «Веста Плюс»; | 16. ООО «Стройинвест»; |
| 5. ООО «Апартстрой»; | 17. ООО «РостКран»; |
| 6. ООО «КТСХ» | 18. ООО «СЗ «Экспосервис»; |
| 7. ООО «Специализированный застройщик «ЭКО-Город»; | 19. ООО «ББК»; |
| 8. ООО «ББК»; | 20. ООО «Плазмаплан»; |
| 9. ООО «Новострой»; | 21. ООО «Кенигпрофи» |
| 10. ООО «СЗ «Шеф Повар»; | 22. ООО «Специализированный застройщик «Ваш Дом»; |
| 11. ООО «СЗ «ЕвроСтрой»; | 23. ООО «Проектное Бюро»; |
| 12. ООО «ЕвроДом»; | 24. ООО «Ктсх-сервис»; |
| | 25. ООО «Балтийская торговая компания»; |

- | | |
|---|---------------------------|
| 26. ООО «Баден»; | 33. ООО «Монолитстрой»; |
| 27. ООО «Балтеврострой»; | 34. ООО «Трамп»; |
| 28. ООО «Орион»; | 35. ООО «Балтийский Дом»; |
| 29. ООО «Солнечный спуск»; | 36. ИП Качанович А.Н. |
| 30. ООО «Сириус» | 37. ООО «СЗ «Инэко ГДС» |
| 31. ООО «Партнер инвест»; | 38. ООО «Фарминвест» |
| 32. ООО «Специализированный
застройщик «СВЕТ»; | |

Сумма вознаграждения основному управленческому персоналу за 2021 г. составила 232 тыс. руб., (с учетом НДФЛ, страховых взносов), сумма вознаграждения краткосрочная, долгосрочных выплат не имеется (за 2020 год – 232 тыс. руб.)

В отчетном периоде Общество совершало следующие сделки со связными сторонами, тыс. руб.:

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31.12.2020г.	Поступлен ие/реализа ция товаров, работ, услуг	Выплата /Получение денежных средств (в т.ч. зачеты, курсовые разницы)	Остаток по расчетам на 31.12.2021г.	Резерв по сомнитель ным долгам на конец отчетного периода	Величин а списанн ой дебиторс кой задолже нности	Форма расчетов (безналичный расчет/наличн ый расчет) и срок исполнения обязательств
Приобретение товаров, услуг, работ							
ООО «Фасад 750»	14 350	-	2 430	11 920	0	0	Безналичный, краткосрочный
ООО «КТСХ»	48	72	-	120	0	0	Безналичный, краткосрочный
ООО «ББК»	-	17 092	3 523	13 569	0	0	Безналичный, краткосрочный
ООО «Евродом»	14 277 (ДЗ)	374 013	45 503	314 233(КЗ)	0	0	Безналичный, краткосрочный
ООО «Ризлт-Палас»	21 441	29 893	48 292	3 042	0	0	Безналичный, краткосрочный
ООО «Балтеврострой»	40 620	0	0	40 620	0	0	Безналичный, долгосрочный
ООО «Балтийская Торговая Компания»	26	11	0	37	0	0	Безналичный, краткосрочный
ООО «Стройинвест»	-	30 847	24 117	6 729	0	0	Безналичный, краткосрочный
ООО «Проектное бюро»	4 920	14 175	10 670	8 425	0	0	Безналичный, краткосрочный
ООО «РостКран»	658	592	1 179	71	0	0	Безналичный, краткосрочный
Прочие операции							
ООО «Комплекс-Про» (получение займа)	55 500	-	4 400	59 600	0	0	Безналичный, долгосрочный

ООО «БК» (возвратная тара)	-	159	-	159	0	0	0	Безналичный, долгосрочный
----------------------------	---	-----	---	-----	---	---	---	------------------------------

10.6 Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО «Специализированный застройщик «Эталон Строй», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В 2021 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался. У Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы.

10.7 Непрерывность деятельности

Величина чистых активов Общества составляет: 189 404 тыс. рублей на 31.12.2021г., 196 445 тыс. руб. на 31.12.2020г. 197 553 тыс. руб. на 31.12.19г. при величине уставного капитала 10 тыс. руб. на все три отчетные даты.

Снижение величины чистых активов обусловлено получением убытков по причине ведения Обществом работ по строительству по договорам долевого участия МЖД и отсутствием возможности получать выручку до момента окончания строительства. Обществом планируется ввод объекта в эксплуатацию до 18.03.2023г. По результатам ввода объекта в эксплуатацию, передачи имущества участникам ДДУ и реализации объектов недвижимости Общество планирует получить прибыль.

В начале 2020 года распространение коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии, что привело к введению и продолжению в 2021 году режима самоизоляции. По состоянию на 31.12.2021 года Общество оценивает влияние продолжающейся пандемии на свою деятельность как незначительное.

Деятельность Общества не отнесена Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 434 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 10.04.2020 N 479, от 18.04.2020 N 540, от 12.05.2020 N 657, от 26.05.2020 N 745, от 26.06.2020 N 927, от 16.10.2020 N 1698) к отраслям российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

На расходы по обычным видам деятельности эффект от COVID-19 особенного влияния не оказал. В отношении капитальных затрат эффект от COVID-19 отсутствует.

В 2021 году Общество не приостанавливало деятельность и не предполагает, что распространение коронавирусной инфекции и ограничительные меры повлияют на деятельность в дальнейшем.

Бухгалтерская отчетность, с учетом информации, изложенной в разделе 10.9, подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и,

следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

10.8 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Управление рисками в рамках единой корпоративной системы определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления компанией, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Риски таможенного и налогового регулирования

Риски изменения налогового законодательства в Российской Федерации

Одной из особенностей российского законодательства о налогах и сборах является его постоянная изменчивость. Законы, вносящие изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации в части изменения порядка исчисления и уплаты конкретных налогов, принимаются ежегодно. Возможные факторы возникновения риска: повышение налоговых ставок, изменение объектов налогообложения.

Мероприятия по минимизации рисков:

- мониторинг изменений законодательства, готовящихся проектов нормативно-правовых актов;
- изучение аналитических обзоров изменений законодательства в прессе, телевидении, Интернете;
- обновление правовой базы.

Правовые риски

К ключевым правовым рискам относятся:

- Риск изменения законодательных требований. Возможные факторы возникновения риска: законодательное ужесточение требований охраны труда, промышленной безопасности и охраны окружающей среды, строительных регламентов, внесение существенных изменений в закон 214-ФЗ и т.п. Постоянный мониторинг критических рисков позволит своевременно выявлять их на ранней стадии и минимизировать их негативное влияние заблаговременно.

Постоянный мониторинг критических рисков позволит своевременно выявлять их на ранней стадии и минимизировать их негативное влияние заблаговременно.

Судебные процессы, которые существенным образом могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, отсутствуют.

Финансовые риски

Рыночные, кредитные риски, риск ликвидности отсутствуют.

10.9 События после отчетной даты

18.01.2022 г. получено продление разрешения на строительство 39-RU39301000-044-2019, сроком до 18.03.2023г.

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении различных секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Вид валюты	Курс иностранной валюты к рублю на 31.12.2021 г.	Курс иностранной валюты к рублю на 29.04.2022 г.
Доллар США	74,2926	72.2953
Евро	84,0695	75.3117

Общество не имеет валютных обязательств, операции с иностранными контрагентами в валюте не проводит, в связи с чем описываемая ситуация с ростом курса валют существенным образом не повлияла на финансовые результаты Общества.

Строительная отрасль в 2022 году столкнулась с серьезными вызовами, среди которых удорожание материалов и необходимость построения новых логистических цепочек. В сложившихся обстоятельствах Обществу удалось наладить обеспеченность строительными материалами, также проводится постоянный мониторинг рынка стройматериалов и взаимодействие с поставщиками. Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринятые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Генеральный директор

29.04.2022 года



Качанович А.Н.

