



## Аудиторско-консалтинговая группа "Консул-Аудит"

236022, Россия, г.Калининград, ул.Дм.Донского-7, оф.310, тел./факс (4012) 60-44-54, 755-275  
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» от 30.11.2016 г.  
(ОПНЗ 11606064344 в Реестре СРО ААС)

---

### **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Единственному участнику общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик ТрампХаус»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТрампХаус» (ОГРН 1123926019183, помещение 1, дом 25, ул.Добролюбова, г.Калининград, Калининградская область, 236010), 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, 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 ТрампХаус» 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 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 годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник общества несет 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 выполняем следующее:

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.

Генеральный директор, руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено

аудиторское заключение

ОРНЗ 21706019717

  
/К.В.Беседин/



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-консалтинговая группа  
«Консул-Аудит»,

ОГРН 1043900811316,

236022, Калининград, ул.Дмитрия Донского, дом 7, оф.310

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064344

«26» апреля 2022 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
		31	12	2021
		37759056		
		3906264150		
		41.2		
		12300	16	
		384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРАМПХАУС"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) 236010, Калининградская обл, Калининград г, Добролюбова ул, д. № 25, пом. I

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА "КОНСУЛ-АУДИТ" (ООО "КОНСУЛ-АУДИТ")

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	74 228	64 305	51 456
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 291	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	75 518	64 305	51 456
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	8 486	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	327	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	349 581	28 230	30 554
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	28 277	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	694	32 230	1 510
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	378 879	68 946	32 064
	<b>БАЛАНС</b>	1600	454 398	133 251	83 520

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	5 000	5 000	5 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	27 085	21 812	(241)
	Итого по разделу III	1300	32 095	26 822	4 769
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	112 947	3 316	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	11	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	112 957	3 316	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	417	262	43
	Кредиторская задолженность	1520	12 939	31 910	22 363
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	53	-	-
	Прочие обязательства	1550	295 935	70 942	56 345
	Итого по разделу V	1500	309 346	103 114	78 751
	<b>БАЛАНС</b>	1700	454 398	133 251	83 520

Руководитель


  
(подпись)

**Кацaф Михаил Аркадьевич**  
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРАМПХАУС"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2021
37759056		
ИНН 3906264150		
по ОКВЭД 2 41.2		
12300	16	
по ОКЕИ 384		

Дата (число, месяц, год)

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 01.07.2021 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	3 363	-
	Себестоимость продаж	2120	(5 056)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(1 692)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(149)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 692)	(149)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 045	-
	Проценты к уплате	2330	(153)	(141)
	Прочие доходы	2340	7 987	53 340
	Прочие расходы	2350	(2 744)	(27 798)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 443	25 252
	Налог на прибыль	2410	654	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	176	(3 200)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 273	22 052



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	5 273	22 052
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Кацаф Михаил Аркадьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2021
37759056		
3906264150		
41.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРАМПХАУС"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической  
деятельности

по

Строительство жилых и нежилых зданий

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**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	-	5 000	-	(241)	4 769
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	22 053	22 053
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
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	-	5 000	-	21 812	26 822
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	5 273	5 273
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 273	5 273
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	-	5 000	-	27 085	32 095

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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	4 769	22 053	-	26 822
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	4 769	22 053	-	26 822
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(241)	22 053	-	21 812
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(241)	22 053	-	21 812
после корректировок					
по другим статьям капитала	3402	-	-	-	-
до корректировок					
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	32 095	26 822	4 769

Руководитель \_\_\_\_\_

  
(подпись)

Кацаф Михаил Аркадьевич  
(расшифровка подписи)



28 февраля 2022 г.

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

Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРАМПХАУС"</b> Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b> Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b> Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды <b>0710005</b>					
	по ОКПО	<table border="1"> <tr> <td><b>31</b></td> <td><b>12</b></td> <td><b>2021</b></td> </tr> </table>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>		
	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>				
	ИНН	<table border="1"> <tr> <td colspan="3"><b>37759056</b></td> </tr> </table>	<b>37759056</b>				
	<b>37759056</b>						
	по ОКВЭД 2	<table border="1"> <tr> <td colspan="3"><b>41.2</b></td> </tr> </table>	<b>41.2</b>				
<b>41.2</b>							
по ОКОПФ / ОКФС	<table border="1"> <tr> <td><b>12300</b></td> <td><b>16</b></td> </tr> </table>	<b>12300</b>	<b>16</b>				
<b>12300</b>	<b>16</b>						
по ОКЕИ	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>384</b></td> </tr> </table>	<b>384</b>					
<b>384</b>							

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	14 920	107 932
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	253	15 126
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	32 700
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
<b>ВОЗВРАТ ОТ ПОСТАВЩИКА</b>	4114	3 502	-
прочие поступления	4119	11 165	60 106
Платежи - всего	4120	(133 002)	(80 605)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(125 030)	(79 633)
в связи с оплатой труда работников	4122	(842)	(724)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
<b>УСЛУГИ БАНКА</b>	4125	(2 715)	-
прочие платежи	4129	(4 415)	(248)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(118 082)	27 327
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 350)	-
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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(1 350)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 350)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	110 737	18 398
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	110 727	18 398
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(22 841)	(15 005)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(10)	-
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	-	(15 005)
<b>ВЫДАЧА ЗАЙМОВ И КРЕДИТОВ</b>	4324	(22 831)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	87 896	3 393
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(31 536)	30 720
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	32 230	1 510
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	694	32 230
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Кацаф Михаил Аркадьевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик ТрампХаус» за 2021 г.

Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик ТрампХаус» за 2021 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТрампХаус».

2. Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО «Специализированный застройщик ТрампХаус».

3. Юридический адрес юридического лица: 236010, РФ, г. Калининград, ул. Добролюбова, д. 25, помещение I.

4. Основные виды деятельности Общества (ПБУ 4/99): 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

5. Органы управления юридического лица: Единичный исполнительный орган Генеральный директор.

6. Наименование бенефициарного владельца: с 08.02.2021г. - гражданка РФ Кацаф Алла Ивановна – 100% доли в уставном капитале общества, с 22.06.2021г. – Общество с ограниченной ответственностью «Кранц-Сити» ИНН 3906264150 - 100% доли в уставном капитале общества.

7. Учётная политика Общества (основные положения):

Учет застройщика. Порядок отражения подрядным способом на спецрежиме УСН 6% до 2 кв.2021 г., со 2 кв.2021 г. общая система налогообложения, способ оценки запасов – по средней себестоимости. Затраты застройщика отражаются по мере их возникновения и накапливаются по дебету счета 08-3 нарастающим итогом с начала строительства. При строительстве апартаментов подрядным способом доходом застройщика является вознаграждение за его услуги. Размер вознаграждения определяется условиями договора участия в долевом строительстве. В договорах ООО «Специализированный застройщик ТрампХаус» вознаграждение определяется в виде суммы экономии средств, которые остаются в распоряжении застройщика после окончания строительства, т.е. после ввода апартаментов доход образуется от экономии средств ДДУ и затрат застройщика. Финансовый результат определяется на дату передачи жилых и нежилых помещений участникам долевого строительства. Экономия застройщика признается внереализационным доходом.

Учет начисленных процентов от размещения денежных средств в банке и доход от реализации прочего имущества отражаются в виде внереализационных доходов на счете 91.01.

В связи с учетом эскроу счетов, все взаиморасчеты с участниками ДДУ ведутся на счете 76.06, обязательства перед участниками на счете 86.02, а поступившие денежные средства от участников на забалансовом счете 008.

8. Информация о сопоставимости и тождественности данных:

Информация в пересмотренной бухгалтерской отчетности за 2021 г. сопоставима с данными за 2020 г. и достоверна путем сверки первичных данных с данными в ПП 1С Бухгалтерия, подтвержденными актами сверок.

9. Непрерывность деятельности, учитывая влияние условий COVID-19: Деятельность велась



непрерывно, поскольку для деятельности строительство жилых и нежилых зданий не было ограничений. Организация, учитывая влияние условий COVID-19, считает возможным непрерывно продолжать свою деятельность, по крайней мере, в течение 12 месяцев после отчетной даты.

10. Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик ТрампХаус» подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в РФ, а также в соответствии с концепцией достоверного представления бухгалтерской отчетности.

11. Операции между связанными сторонами (ПБУ 11/2008):

Состав связанных сторон – Единоличный исполнительный орган – генеральный директор Яковлев Андрей Владимирович – до 30.12.2021г., с 30.12.2021г. – генеральный директор Кацаф Михаил Аркадьевич;

Участники общества: на 31.12.2020 г. - 24% доля в уставном капитале ООО «БРИЗ» (Генеральный директор Яковлев Андрей Владимирович (ИНН 3906366120), Кацаф Алла Ивановна 76% доля в уставном капитале (с 08.02.2021 г. - 100%), с 22.06.2021г. – Общество с ограниченной ответственностью «Кранц-Сити» ИНН 3906264150 - 100% доля в уставном капитале.

12. Выплаченные вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат: краткосрочные вознаграждения (оплата труда и начисленные на нее налоги, ежегодный оплачиваемый отпуск, и т.д.) составили 1 148 536,95 рублей, долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

13. Полученные в отчетном периоде и в предшествующих отчетному периоду займы и кредиты с остатком на 31.12.2021 г., со следующими сроками погашения (ПБУ 15/2008):

Наименование займодавца	Сумма, руб.	Срок погашения
Яковлев Андрей Владимирович		
- Договор беспроцентного займа	123 685,91	август 2022
Ватерфронт ООО		
Договор займа №0211 от 02.11.2020г	2 148 873,55	Ноябрь 2022
Кошевой Никита Сергеевич (ИП)		
Договор займа 4,5% № 2710 от 27.10.2020	1 197 731,30	Октябрь 2022
Специализированный Застройщик БРИЗ ООО		
Договор займа №1310 от 13.10.2020г. (4,5%)	116 188,52	Октябрь 2022
Кредитный договор Банк ДОМ.РФ АО	109 777 617,69	
КД №90-144/КЛ-21 - сублимит 1 дом	48 788 805,76	По окончании
КД №90-144/КЛ-21 сублимит 2 дом	60 988 811,93	строительства
	113 240 411,06	

14. Выручка в отчетном периоде признавалась методом (ПБУ 9/99) – основным критерием признания выручки является передача права собственности. В 2021 году ООО «Специализированный застройщик ТрампХаус» получило выручку от реализации апартаментов по адресу г. Зеленоградск, ул. Гагарина 55а, ввод в эксплуатацию состоялся в ноябре 2020г.

В 2021 г. обществом осуществлялось строительство комплекса многоквартирных жилых домов

по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г.Зеленоградск, пос.Вишневое на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010901:442 на основании разрешения на строительство от 05.08.2021 г. №39-RU39320000-537-2021 выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области сроком действия до 05.08.2023 г.

15. Количество акций выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных - отсутствуют, прибыль, приходящаяся на одну акцию (ПБУ 4/99) - отсутствует.

16.Членами (ФИО и должность) исполнительных и контрольных органов организации являются (ПБУ 4/99): Генеральный директор Яковлев Андрей Владимирович до 30.12.2021 г., с 30.12.2021 г. – генеральный директор Кацаф Михаил Аркадьевич по настоящее время.

17.Среднегодовая численность работающих за отчетный период (ПБУ 4/99) составила: 4 человека.

18.Организацией приняты следующие сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам): Основные средства к учету не принимались.  
Способ начисления амортизации согласно учетной политики - линейный.  
Первоначальная стоимость и сумма начисленной амортизации по группам основных средств на начало и конец отчетного периода, поступило и выбыло объектов основных средств (ПБУ 6/01): 0 руб.

19.Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости в порядке (ПБУ 10/99): полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

20. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат (ПБУ 10/99) —  
затраты на оплату труда – 372 835,50 руб.,  
отчисления на социальные нужды – 93 281,43 руб.,  
амортизация – 0 руб.,  
разработка раб.документации – 15 000 руб.,  
услуги связи – 6 776,0 руб.,  
госпошлина – 20 000,0 руб.,  
электроэнергия – 306 998,24 руб.,  
услуги археологии – 257 754,91 руб.,  
прочие затраты – 529518,7 руб.

21. Оценка запасов при отпуске в производство осуществлялась методом (ПБУ 5/01) - по средней себестоимости.

22.Созданные в отчетном периоде оценочные обязательства (ПБУ 8/2010):  
- создан резерв предстоящих расходов и платежей по предстоящим отпускам работников, сальдо по сч.96 на 31.12.2021 г. – 53,4 тыс.руб.

23. Полученные меры государственной поддержки в условиях распространения новой коронавирусной инфекции: Вид деятельности не относится к категории пострадавшей от COVID-19. Меры получены в виде рассрочки предоставления отчетности и оплаты налогов. А так же снижение страховых взносов с заработной платы как для субъектов малого или среднего предпринимательства.  
Влияние коронавирусной инфекции на продолжение хозяйственной деятельности в будущем не окажет существенного воздействия.

24.Признание условных фактов хозяйственной деятельности - отсутствуют.

25. События, которые имели место в период между отчетной датой и датой аудиторского заключения в условиях COVID-19 и которые требуют корректировки или раскрытия информации в бухгалтерской отчетности: отсутствуют.

26. Уплаченные в отчетном периоде или подлежащие уплате налоговые санкции составили 28 740,28 руб.

27. Стоимость чистых активов на конец отчетного периода составила 32 095 тыс.руб., размер уставного капитала на 31.12.2021 г. составил 10 тыс.руб.

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик ТрампХаус» \_\_\_\_\_ /Кацаф М.А./

М.П.

