

# Калининградский Аудит

## Аудиторская компания

Россия, 236022, г. Калининград, Генделя, 5. Телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21  
ИНН 3907014106, КПП 390701001, ОГРН 1023901644359, ОРНЗ 12006096704  
E-mail: [kld.audit@baltnet.ru](mailto:kld.audit@baltnet.ru)

---

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Содружество Инвест»  
за 2019 год

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»

#### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» (ОГРН 1093925021585, Российская Федерация, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93Б), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 (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 аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (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 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



(финансовой) 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 непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая 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 аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение  
Генеральный директор



В.А. Волков

Аудиторская организация:

- Общество с ограниченной ответственностью аудиторская компания «Калининградский аудит»;
- ОГРН 1023901644359;
- место нахождения: 236022, Россия, город Калининград, улица Генделя, дом 5, телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21;
- юридический адрес: 236006, город Калининград, улица Генерала Павлова, 8, 3;
- член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»;
- основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 12006096704.

20 марта 2020 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2019
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Содружество Инвест"</b>	по ОКПО	60594164		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3904607041		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, д. № 93Б</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "Калининградский аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3907014106
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1023901644359

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	20	22	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	20	22	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	7 686	236 995	323 082
	в том числе:				
	Земельные участки под доленое строительство	11501	-	25 015	25 015
4.1	Затраты в незавершенном строительстве	11502	7 686	211 979	95 720
	Затраты на строительство в готовом объекте	11503	-	-	202 346
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.2	Финансовые вложения	1170	45 840	68 895	25 870
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	45 840	68 895	25 870
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>53 545</b>	<b>305 912</b>	<b>348 952</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	8	852	18
	в том числе:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	8	852	18



	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	19 988	55 042	47 391
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	2 206	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	2 206	-	-
	Краткосрочные:	12303	17 782	55 042	47 391
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	251	7 812	8 684
	Расчеты по налогам и сборам	12305	4 677	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	3	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	11 628	11 025	10 073
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12308	852	2 963	4 298
	Расчеты с дольщиками по строительству	12309	362	26 433	22 222
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12310	9	6 809	2 114
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	20	8 361	51 254
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	20	8 361	51 254
	Прочие оборотные активы	1260	-	70 870	115 597
2.1	в том числе:				
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	-	70 870	115 597
	Итого по разделу II	1200	20 016	135 125	214 260
	<b>БАЛАНС</b>	1600	73 562	441 036	563 212

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 888)	3 151	84 571
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(6 838)</b>	<b>3 201</b>	<b>84 581</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	180 167
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	14501	-	-	160 863
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	14502	-	-	19 304
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180 167</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.4	Кредиторская задолженность	1520	79 960	106 758	11 154
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 405	8 773	10 385
	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	439	696
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	51	51	69
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15204	74 503	97 492	-
	Расчеты с дольщиками по строительству	15205	-	4	4
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	440	145	1 412
	Прочие обязательства	1550	-	330 932	285 899
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	-	279 331	208 350
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	-	51 602	77 549
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>80 400</b>	<b>437 835</b>	<b>298 464</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>73 562</b>	<b>441 036</b>	<b>563 212</b>

Руководитель Гришаков Сергей Валентинович  
(подпись) 07041 (расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Содружество Инвест"</b>	по ОКПО	60594164		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3904607041		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
3	Выручка	2110	50 932	81 811
3	Себестоимость продаж	2120	(32 371)	(29 094)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	18 562	52 717
	Коммерческие расходы	2210	(1 562)	(706)
	Управленческие расходы	2220	(5 042)	(827)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 958	51 184
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 376	2 504
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 136	167
	в том числе:			
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23401	855	-
	Прочие расходы	2350	(19 800)	(21 557)
	в том числе:			
	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23501	(1 166)	-
	Убыток от передачи по ДДУ	23502	(18 262)	(18 230)
	Убыток от списания затрат незавершенного строительства	23503	-	(2 548)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 330)	32 298
	Налог на прибыль	2410	(4 629)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 629)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(81)	(2 718)
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	(81)	(2 718)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 039)	29 580

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	(10 039)	29 580
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

за Январь - Декабрь 2019 г.



за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды	
0710004	
31	12 2019
60594164	
3904607041	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Содружество Инвест"

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКПО / ОКФС

по ОКЕИ

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 2017 г.	3100	10	-	-	-	84 571	84 581
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	40	-	-	-	29 580	29 620
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	29 580	29 580
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
увеличение уставного капитала	3217	40	-	-	-	-	40
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(111 000)	(111 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(111 000)	(111 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	50	-	-	-	3 151	3 201
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	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(10 039)	(10 039)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10 039)	(10 039)
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	-	-	-	X	-	-
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 2019 г.	3300	50	-	-	-	(6 888)	(6 838)



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	84 581	29 580	(110 960)	3 201
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	84 581	29 580	(110 960)	3 201
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	84 571	29 580	(111 000)	3 151
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	84 571	29 580	(111 000)	3 151
<b>по другим статьям капитала</b>					
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	(6 838)	3 201	84 581



Руководитель Горнаков Сергей Валентинович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

Организац  
 Идентифи  
 Вид эконо  
 деятельно  
 Организац  
 Обществе  
 ответстве  
 Единица и

Плате
в
п
у
в
п
н
н
в
з
г
Сал
Пос
Пл
Са



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Содружество Инвест"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	60594164		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	3904607041		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	30 799	161 485
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	34	-
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	30 742	148 149
прочие поступления	4119	23	13 336
Платежи - всего	4120	(42 693)	(151 724)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(27 957)	(135 306)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 782)	(2 025)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(9 101)	-
налога по УСН	4125	(466)	(2 937)
возврат по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4126	(240)	(8)
прочие платежи	4129	(2 147)	(11 448)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 894)	9 761
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	101 317	115 319
в том числе:			
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	97 830	111 480
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 487	3 839
Платежи - всего	4220	(74 775)	(154 505)
в том числе:			
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(74 775)	(154 505)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	26 542	(39 186)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	40
в том числе:			
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	40
Платежи - всего	4320	(22 989)	(13 508)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(20 000)	(11 752)
прочие платежи	4329	(2 989)	(1 756)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(22 989)	(13 468)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(8 341)	(42 893)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8 361	51 254
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	20	8 361
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

Е  
С  
  
ау  
  
пр  
  
до  
мн  
пр  
фор  
кот  
стр  
«Зат  
  
Кла  
утве  
начи  
  
осно  
прои  
стоим



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**  
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОДРУЖЕСТВО ИНВЕСТ»**  
**ЗА 2019 ГОД**

г. Калининград

13 марта 2020 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» за 2019 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1. Общие сведения об организации**

1.1 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» (сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»).

1.2 Дата государственной регистрации «02» июля 2009 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1093925021585. ИНН/КПП 3904607041/390601001.

1.3 Уставный капитал Общества составляет 50 000 рублей, и состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.12.2019г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	50 000	100%

1.4 Адрес регистрации и местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б. По состоянию на 31.12.2019г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 4 человека.

1.6 Общество не является малым предприятием.

1.7 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

1.8 Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».

1.9 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика.

**2. Учетная политика предприятия. Раскрытие информации в отчетности**

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет главный бухгалтер.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1. К балансовому учету и начислению амортизации принимаются основные средства стоимостью более 40 тыс. рублей.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Переоценка основных средств не производится.

Отражение расходов на заготовление материально-производственных запасов и товаров производится без применения счетов 15 и 16.

При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней стоимости.



Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Если после передачи участникам долевого строительства помещений в определенном многоквартирном доме Общество обязано понести расходы в отношении этого дома (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера, на обременения, обусловленные получением разрешения на строительство), Общество признает оценочное обязательство - создает резерв - в сумме ожидаемых расходов при условии, если эти ожидаемые расходы могут быть определены с достаточной степенью надежности.

При оказании услуг застройщика (далее УЗ) по объекту недвижимости, в отношении которого заключены договоры участия в долевом строительстве (далее ДДУ), объектом бухгалтерского учета выручки и затрат является совокупность ДДУ, заключенных в отношении помещений в определенном создаваемом объекте недвижимости (многоквартирном доме).

Выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости признается на отчетную дату способом «по мере готовности», если финансовый результат от оказания УЗ по данному объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен.

В целях признания выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости способом «по мере готовности» под отчетной датой понимается последняя дата каждого месяца отчетного года.

Финансовый результат от оказания УЗ по объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен, если в отношении соответствующего объекта недвижимости одновременно выполняются следующие условия на отчетную дату:

- имеются заключенные ДДУ в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- существует уверенность в получении Обществом экономической выгоды, связанной с ДДУ, заключенными на отчетную дату в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- величина общей выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- степень завершенности УЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- сумма фактических затрат на оказание УЗ по объекту недвижимости может быть определена.

(п.п. 12, 13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н; п. 19 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н; п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; п.п. 17-24 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», утв. приказом Минфина России от 27.12.2007 № 116н)

В ходе строительства объекта недвижимости величина общей выручки на оказание УЗ по объекту может изменяться в связи:

- с изменением цены ДДУ в строящемся объекте;
- с изменением расчетной величины совокупных затрат, обусловленных технологией строительства, по данному объекту недвижимости.

Фактические затраты на оказание УЗ по объекту недвижимости определяются ежемесячно, начиная с месяца, в котором заключен первый договор участия в долевом строительстве в отношении помещений в данном объекте.

Сумма выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на каждую отчетную дату рассчитывается исходя из:

- величины общей выручки от оказания УЗ по данному объекту, и
- коэффициента прибыльности выручки от оказания УЗ по данному объекту.

Коэффициент прибыльности рассчитывается как отношение всей общей выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости к сумме всех плановых затрат на оказание УЗ по объекту недвижимости, т.е. себестоимости УЗ.



В бухгалтерском учете выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости признается в каждом отчетном периоде в сумме, определяемой как положительная разница между суммой выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на отчетную дату и суммой выручки от оказания УЗ по этому же объекту недвижимости, признанной в предыдущих отчетных периодах.

Если сумма выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на дату составления квартальной или годовой бухгалтерской отчетности, меньше суммы выручки по данному объекту, отраженной в отчете о прибылях и убытках за предыдущие отчетные периоды, выявленная разница признается расходом по обычным видам деятельности отчетного периода (без уменьшения суммы ранее признанной в отчете о прибылях и убытках выручки от оказания УЗ по данному объекту).

Выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости, признанная способом «по мере готовности», учитывается на отдельном субсчете 46.01 «Выручка от оказания УЗ, признанная по мере готовности». Аналитический учет на данном субсчете организуется в разрезе объектов недвижимости, в отношении которых оказываются услуги застройщика.

Величина признанной по мере готовности выручки от оказания УЗ, числящаяся на счете 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам», отражается в бухгалтерском балансе в качестве актива – выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

## **2.2. Учет затрат на создание объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года.**

Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет редакцию Федерального закона 214 №ФЗ от 25.12.2018 года, согласно которой в договоре долевого участия указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете общество формирует затраты на строительство (создание) объектов на субсчетах 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)» и 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

В затраты на создание объекта недвижимости включаются:

а) затраты, которые учитываются на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)»:

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;
- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;
- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства, а также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;
- расходы по уплате арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования, расходы по уплате земельного налога;
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- затраты на строительство (возведение) зданий;
- затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;



- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных титульных сооружений;
  - затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - затраты на услуги технического заказчика и услуги по техническому надзору;
  - расходы по процентам по целевым кредитам на строительство и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита;
  - расходы, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия в долевом строительстве, обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
  - иные затраты, непосредственно связанные с созданием объекта недвижимости.
- б) затраты на содержание службы застройщика, прочие, которые учитываются на субсчете

#### 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика»:

- прямые расходы на содержание для обеспечения строительства объекта;
- оплата труда, сопутствующих налогов, страховых взносов;
- расходы на охрану строительной площадки;
- расходы на рекламу объекта, товарный знак, видеонаблюдение строительной площадки и связанные с ними сопутствующие расходы;
- расходы на комиссионное вознаграждение;
- часть общепроизводственных расходов;
- расходы на услуги банка по совершению операций по расчетному счету застройщика;
- понесенные Обществом с момента начала осуществления затрат на создание объекта и до завершения строительства административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к созданию объекта.

Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

а) по каждой отдельной стройке. Под стройкой понимается совокупность зданий (объектов), строительство которых осуществляется, как правило, по единой проектно-сметной документации, на которые в установленном порядке утверждается отдельный титул стройки или заменяющий его документ;

б) в рамках отдельной стройки – по каждому объекту, возводимому в целях передачи приобретателям;

в) по статьям затрат.

По завершению строительства объекта и ввода его эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты на застройщика, учитываемые на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика» включаются в затраты на создание объекта, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», распределяются пропорционально доли площади построенного помещения (квартиры, кладовые, машиноместа и прочие помещения, далее по тексту - помещения) в готовом объекте в общей площади всех помещений и формируют себестоимость построенных помещений на субсчете 08.14.1 «Затраты на строительство в готовом объекте». К площади кладовых, машиномест и прочих нежилых помещений может применяться понижающий коэффициент для формирования себестоимости, в зависимости от технических характеристик построенных объектов.

В момент передачи помещений в построенном объекте конкретному дольщику, затраты на строительство в готовом объекте, учтенные на субсчете 08.14.1, списываются в уменьшение обязательств перед данным дольщиком по каждому помещению. При этом производится запись по дебету субсчета 86.03 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета 08.14.1. «Затраты на строительство в готовом объекте».

2.3 В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма - 5% от выручки от реализации за отчетный период.

Критерием существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (соответствующего раздела баланса) за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

2.4. Налоговый учет в организации ведется автоматизировано главным бухгалтером на



основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

В виду изменения состава участников, Общество сменило режим налогообложения с 01.04.2019 года с упрощенной системы налогообложения на общий режим налогообложения.

В связи с переходом на общий режим налогообложения Общество, в соответствии с правилами перехода по п.2 ст.346.25 НК РФ, Общество включило в доходы дебиторскую задолженность по причитающимся к получению процентам по выданным займам, в размере 738 566 рублей, оплата которой не произведена до даты перехода на исчисление налоговой базы по налогу на прибыль - 01.04.2019 года.

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.03.2019 года нет долгов за отгруженные, но не оплаченные товары (работы, услуги), учитываемые на счете 62.

### 3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2019 год

За 2019 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 50 932 тыс. руб., включая:
  - выручку от оказания услуг застройщика – 50 908 тыс. руб., включая выручку от услуг застройщика, признанную по актам приема-передачи с участниками долевого строительства – 50 908 тыс. руб.
  - выручку от прочих услуг – 25 тыс. руб.
- Себестоимость продаж составила – 32 371 тыс. руб., включая:
  - себестоимость услуг застройщика – 32 371 тыс. руб.;
- Коммерческие расходы – 1 562 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 5 042 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 11 958 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 10 039 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, влияющие на изменение объемов продаж:

- Признание в бухгалтерском учете выручки от услуг застройщика по мере готовности;

- В отчетном периоде Обществом введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, дом 17, №5 по ГП (МЖД). В 2 квартале 2019 года Общество передало по актам приема-передачи участникам долевого строительства все объекты долевого строительства МЖД.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2019 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность работников за отчетный период – 4 человека.

Фонд оплаты труда за 2019 год составил 3 714 тыс. рублей, что составило 9,5% от всех затрат. Сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата за отчетный период составила 77,4 тыс. руб.

### 4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1. Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 7 686 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, и прочим расходам по строительству жилых домов. Из них затраты в незавершенном строительстве по объектам:

- Батальная ул., дом №3 по ГП – 7 686 тыс. руб.

4.2 Пояснения к строке 1170 «Финансовые вложения».

Финансовые вложения составляют выданные долгосрочные процентные займы. Структура финансовых вложений за отчетный период представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Структура выданных заемных средств.

Наименование заемщика	Сальдо на 01.01.2019г.	Оборот за 2019г.		Сальдо на 31.12.2019г.
		Выдано	Погашено	
000 «Специализированный застройщик «ОСТ-строй»	32 265	28 760	61 025	0



ООО «Престиж»	14 480	28 045	23 745	18 780
ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»	22 150	17 970	13 060	27 060
<b>Итого</b>	<b>68 895</b>	<b>74 775</b>	<b>97 830</b>	<b>45 840</b>

Сумма начисленных процентов по выданным займам к получению за отчетный период составила 1 376 тыс. руб.

#### 4.3 Пояснения к дебиторской задолженности.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 19 988 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 2 206 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущего объекта строительства МЖД в ЖК «Сtereo» ул. Батальная №3 по ГП. Дебиторская задолженность снизилась по сравнению с 2018 годом за счет дебиторской задолженности дольщиков по ДДУ, включая услуги застройщика. Завершение строительства МЖД по Майскому проезду, дом 17 (№5 по ГП) привело к уменьшению дебиторской задолженности поставщикам и подрядчикам.

Строка 12305 «Расчеты по налогам и сборам» - 4 677 тыс. руб. В состав показателя входят уплаченные авансовые платежи по налогу на прибыль организаций, уплаченные в соответствии с НК РФ – 4 472 тыс. руб.

Строка 12309 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 362 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ. Расшифровка строки 12309 «Расчеты с дольщиками по строительству» по объектам строительства:

- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 362 тыс. руб.

Строка 12310 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» - 9 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства за услуги застройщика по ДДУ. Расшифровка строки 12310 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» по объектам строительства:

- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 9 тыс. руб.

#### 4.4 Пояснения к кредиторской задолженности.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 79 960 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с 2018 годом ввиду погашения части кредиторской задолженности участникам по выплате доходов, а также поставщикам и подрядчикам за выполненные работы.

Задолженность перед персоналом по оплате труда отсутствует. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующим положениям об оплате труда, премировании.

Задолженность по налогам и сборам составляет – отсутствует. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В текущем периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 14 101 тыс. руб.

Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 3 486 тыс. руб.;
- ✓ УСН – 466 тыс. руб.;
- ✓ Налог на прибыль – 9 101 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 913 тыс. руб.;
- ✓ Земельный налог – 115 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы - 20 тыс. руб.

### 5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2019 года была проведена инвентаризация ТМЦ. По состоянию на 31 декабря 2019 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резерва на отпуск. Результаты отражены в актах инвентаризации.



## 6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы на счете учета 96, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Структура резервов предприятия.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2019г.	Оборот за период		тыс. руб.
		Начислено	Использовано, списано	Сальдо на 31.12.2019г.
Резерв на отпуск работников	145	493	198	440
Смета отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Майский проезд, дом 17	0	23 288	23 288	0
<b>Итого</b>	<b>145</b>	<b>23 781</b>	<b>23 486</b>	<b>440</b>

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

## 7. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды

Общество имеет в аренде земельный участок на котором планирует строительство объекта строительства МЖД по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, дом №3 по ГП. Арендоданные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Структура основных средств, полученных в аренду

тыс. руб.

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость
Земельный участок кад. №39:15:000000:12805 (9 795 кв.м)	Гражданин Максименко Олег Владимирович	№09/08 от 09.08.2018г.	На дату 31.12.2019г. - не определена кадастровой палатой. На дату 01.01.2020г. - 39 812 тыс. руб.

## 8. Событие после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2019 год составляют 74 503 тыс. руб.

Во 2 квартале 2020 года Общество планирует получить разрешение на строительство объекта строительства МЖД по адресу: г. Калининград ул. Батальная, дом №3 по ГП. Проектирование и разработка МДЖ №3 по ГП на данном этапе осуществляется за счет собственных средств. После получения разрешения на строительство планируется осуществлять строительство с привлечением целевых кредитных банковских средств. Привлечение участников долевого строительства будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

## 9. Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

## 10. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Юридические лица: ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «Бизнес», «Специализированный застройщик «ОСТ-строй», ООО «Престиж», ООО «Сэтл Эстейт», ООО «Сэтл».

Физические лица: генеральный директор Горчаков Сергей Валентинович, участники Изак Ян Леонидович, Шубарев Максим Валерьевич.

В отчетном периоде осуществлялись с этими сторонами следующие операции:



1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград».
2. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2019 год Общество перечислило вознаграждение 1 913 тыс. руб.
3. Общество в отчетном периоде получало услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2019 год Общество получило услуг заказчика в размере 1 065 тыс. руб.
4. Общество выступало в отчетном периоде займодавцем по договорам займа с ООО «Специализированный застройщик «Бизнес», ООО «Престиж», ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй». Структура выданных займов представлена в Таблице 1.
5. Общество перечислило доходы в виде дивидендов: участнику Изаку Яну Леонидовичу 5 747 тыс. руб., Шубареву Максиму Валерьевичу 17 241 тыс. руб. С выплаченных доходов уплачен НДФЛ в бюджет в размере 2 989 тыс. руб.

#### **11. Сведения о государственной помощи**

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

#### **12. Сведения о прекращаемой деятельности**

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

#### **13. Сведения об участии в совместной деятельности**

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

#### **14. Изменения оценочных значений**

Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, а также порядок (способ) их амортизации Обществом не изменяются.

Будущие экономические выгоды от использования амортизируемых активов не очевидны, их оценка Обществом не производилась.

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той, которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

#### **15. Сведения об экологической деятельности**

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

#### **16. Информация о внешнеэкономической деятельности**

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

#### **17. Информация о существенных ошибках**

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

#### **18. Пояснения к отчету о движении денежных средств**

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетных счетах – 20 тыс. руб.;
- имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства отсутствуют;
- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 30 799 тыс. руб. Из них 30 742 тыс. руб. поступило на расчетный счет организации по договорам долевого участия от дольщиков. Поступления по договорам долевого участия включают средства за услуги застройщика. Из них по объектам строительства поступило:



- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 30 742 тыс. руб., включая услуги застройщика 6 800 тыс. руб.

Платежи – 42 693 тыс. руб., из них 27 957 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, 2 782 тыс. руб. платежей, связанных с оплатой труда, включая НДФЛ 483 тыс. руб., страховые взносы 913 тыс. руб., 9 101 уплачено налога на прибыль организаций, 466 тыс. руб. перечислено налога по УСН, возвращено по договорам долевого участия – 240 тыс. руб. Прочие платежи – 2 147 тыс. руб., включают земельный налог – 115 тыс. руб.

- *денежные потоки от инвестиционных операций:*

Поступления – 101 317 тыс. руб. Из них 97 830 тыс. руб. возвращено от контрагентов по договорам займам., 3 487 тыс. руб. получено процентов.

Платежи – 74 775 тыс. руб. перечислено контрагентам по договорам процентного займа.

- *денежные потоки от финансовых операций:*

Поступления – нет.

Платежи – 22 989 тыс. руб., из них 20 000 тыс. руб. выплачено участникам по распределению прибыли, 2 989 тыс. руб. уплачено НДФЛ с выплаченных дивидендов.

### 19. Информация о рисках хозяйственной деятельности

По информации, имеющейся у Общества, в 2020 году не прогнозируется ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости и снижения цен, и как следствие, Общество не подвержено потенциальным рискам хозяйственной деятельности.

### Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2019 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик  
«Содружество Инвест»

Главный бухгалтер



С.В. Горчаков

Е.С. Крамская



Пронумеровано, пронумеровано  
и скреплено печатью 19 листов  
" 20 " сентября 20 20 г.  
Генеральный директор [Signature]

