

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Содружество Инвест"</u>	по ОКПО	60594164		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3904607041		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, д. № 93, корп. Б

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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	17	20	22
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	17	20	22
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	144 136	7 686	236 995
	в том числе:				
	Земельные участки под долевоe строительство	11501	87 975	-	25 015
	Затраты в незавершенном строительстве	11502	56 161	7 686	211 979
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.2	Финансовые вложения	1170	28 253	45 840	68 895
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	28 253	45 840	68 895
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	172 405	53 545	305 912
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.3	Запасы	1210	230	8	852
	в том числе:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	230	8	852
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.4	Дебиторская задолженность	1230	356 609	19 988	55 042

	в том числе: Долгосрочная:	12301	331 817	2 206	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	26 355	2 206	-
	Расчеты с дольщиками по строительству	12303	305 463	-	-
	Краткосрочная:	12304	24 792	17 782	55 042
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12305	5 982	251	7 812
	Расчеты по налогам и сборам	12306	4	4 677	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12307	1	3	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	17 196	11 628	11 025
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12309	1 609	852	2 963
	Расчеты с дольщиками по строительству	12310	-	362	26 433
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12311	-	9	6 809
4.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	180	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 438	20	8 361
	в том числе: Расчетные счета	12501	15 438	20	8 361
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	70 870
	в том числе: Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	-	-	70 870
	Итого по разделу II	1200	372 457	20 016	135 125
	БАЛАНС	1600	544 862	73 562	441 036

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 546)	(6 888)	3 151
	Итого по разделу III	1300	(6 496)	(6 838)	3 201
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.5	Заемные средства	1410	66 431	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	65 437	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14102	994	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.6	Прочие обязательства	1450	393 416	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	14501	305 463	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14502	87 953	-	-
	Итого по разделу IV	1400	459 847	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.7	Кредиторская задолженность	1520	91 406	79 960	106 758
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	16 828	5 405	8 773
	Расчеты по налогам и сборам	15202	48	-	439
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	27	51	51
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15204	74 503	74 503	97 492
	Расчеты с дольщиками по строительству	15205	-	-	4
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	106	440	145
	Прочие обязательства	1550	-	-	330 932
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	-	-	279 331
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	-	-	51 602
	Итого по разделу V	1500	91 512	80 400	437 835
	БАЛАНС	1700	544 862	73 562	441 036

Руководитель _____
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 Горчаков Сергей
 Валентинович

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
 ЗАСТРОЙЩИК
 ООО «КОММУНАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 «ИНВЕСТ»

ИНН 3904607041
 ОГРН 1093925021585

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 «ИНВЕСТ»

КАМЕРГАТОВСКИЙ РАЙОН
 ГОРЬКОВСКИЙ РАЙОН
 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

11 марта 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Содружество Инвест"	по ОКПО	60594164		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3904607041		
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 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
3	Выручка	2110	-	50 932
	Себестоимость продаж	2120	-	(32 371)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	18 562
	Коммерческие расходы	2210	-	(1 562)
	Управленческие расходы	2220	(728)	(5 042)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(728)	11 958
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	758	1 376
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	704	1 136
	в том числе:			
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23401	258	855
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23402	350	-
	Прочие расходы	2350	(295)	(19 800)
	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)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	439	(5 330)
	Налог на прибыль	2410	(98)	(4 629)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(98)	(4 629)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(81)
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	-	(81)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	342	(10 039)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	342	(10 039)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Грчаков Сергей
Валентинович

(подпись)

(расшифровка подписи)

11 марта 2021 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	
31	12 2020
60594164	
3904607041	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Содружество Инвест"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / 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 2018 г.	3100	50	-	-	-	3 151	3 201
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(10 039)	(10 039)
в том числе:							
Убыток	3221	X	X	X	X	(10 039)	(10 039)
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	-	-

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 2019 г. за 2020 г.	3200	50	-	-	-	(6 888)	(6 838)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	342	342
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	342	342
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	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 2020 г.	3300	50	-	-	-	(6 546)	(6 496)

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

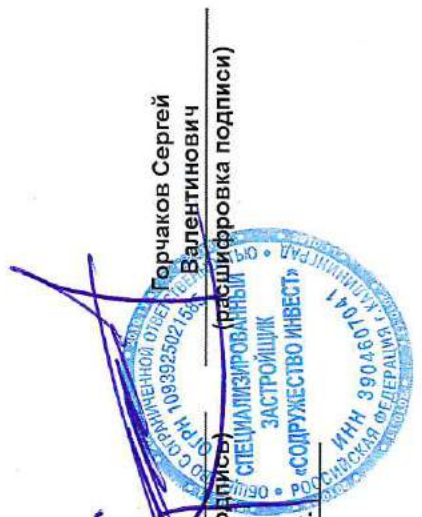
Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(6 496)	(6 838)	3 201

Руководитель Горчаков Сергей Валентинович
(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2021 г.



**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Содружество Инвест"	ИНН	60594164		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	3904607041		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 158	30 799
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	34
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	371	30 742
прочие поступления	4119	4 787	23
Платежи - всего	4120	(55 316)	(42 693)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(53 345)	(27 957)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 213)	(2 782)
налога на прибыль организаций	4124	(72)	(9 101)
налога по УСН	4125	-	(466)
возврат по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4126	-	(240)
прочие платежи	4129	(686)	(2 147)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(50 158)	(11 894)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 964	101 317
в том числе:			
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	5 962	97 830
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2	3 487
Платежи - всего	4220	(5 825)	(74 775)
в том числе:			
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(5 825)	(74 775)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	139	26 542

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	65 437	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	65 437	-
Платежи - всего	4320	-	(22 989)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	(20 000)
прочие платежи	4329	-	(2 989)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	65 437	(22 989)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	15 418	(8 341)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	20	8 361
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 438	20
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

11 марта 2021 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОДРУЖЕСТВО ИНВЕСТ»
ЗА 2020 ГОД**

г. Калининград

11 марта 2021 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» за 2020 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 31.12.2020г.	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 31.12.2020г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 3 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 при строительстве жилых домов (и иных объектов).

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 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 нетитульных 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, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», и на счете 19.13 «НДС по затратам на строительство» 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.

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2020 год

За 2020 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 0 тыс. руб.
- Себестоимость продаж составила – 0 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 0 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 728 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – убыток 728 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – 342 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, влияющие на изменение объемов продаж:

В 1 квартале 2020 года Общество получило разрешения на строительство двух многоквартирных жилых домов (далее МЖД) по адресу: г. Калининград, ул. Батальная дом №3 по ГП, 1 и 2 этапы строительства. Проектирование и разработка МДЖ на начальном этапе осуществлялись за счет собственных и заемных средств. В 2021 году планируется открыть в ПАО ВТБ г. Санкт-Петербург кредитные линии для финансирования строительства МЖД. После получения разрешения на строительство Общество начало привлекать участников долевого строительства. Привлечение участников долевого строительства осуществляется 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. Передача построенных объектов долевого строительства дольщикам, согласно заключаемым договорам участия в долевом строительстве, будет осуществляться в срок: не позднее 31 марта 2023 года по 1 этапу, и не позднее 31 мая 2023 года - по 2 этапу.

Передача построенных объектов долевого строительства дольщикам по актам приема-передачи будет формировать выручку от оказания услуг застройщика при строительстве МЖД.

Среднесписочная численность работников предприятия в 2020 году составила 0 человек, так как работники являются внешними совместителями. Средняя численность работников за отчетный период – 3 человека.

Фонд оплаты труда за 2020 год составил 857 тыс. рублей, что составило 1,5% от всех затрат на строительство МЖД. Сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата за отчетный период составила 24 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1. Строка 1150 «Основные средства» включает:

Строка 11501 «Земельные участки под долевое строительство» – 87 975 тыс. руб. представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Земельные участки

тыс. руб.

Наименование показателя	На начало периода 01.01.2020г.		Изменения за период		На конец периода 2020г.
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло	Первоначальная стоимость
Земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:12805 (9 795 кв.м) по адресу: РФ, Калининградская область, г. Калининград, ул. Батальная	-	-	87 975	-	87 975

Общество использует земельный участок под строительство МЖД по адресу:

г.Калининград, ул. Батальная, дом №3 по ГП 1 и 2 этапы.

Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 56 161 тыс. руб. включает затраты на строительство МЖД, осуществляемых с привлечением средств участников долевого строительства, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству МЖД. Затраты по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 1 этап – 29 260 тыс. руб.
- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 26 900 тыс. руб.

4.2 Пояснения к строкам 1170, 1240 «Финансовые вложения».

Финансовые вложения составляют выданные долгосрочные и краткосрочные займы. В отчетном периоде Общество заключило соглашение к договору процентного займа с ООО «Престиж» о прекращении с 01.05.2020 года начисления процентов по выданному займу. Заем 17 270 тыс. руб. переведен в состав дебиторской задолженности и отражается по строке 12308. Структура финансовых вложений за отчетный период представлена в таблице 2.

Таблица 2 – Структура выданных заемных средств.

Наименование заемщика	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за 2020г.		тыс. руб.
		Выдано	Погашено	Сальдо на 31.12.2020г.
ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй»	0	2 155	2 155	0
ООО «Престиж»	18 780	1 310	20 090	0
ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»	27 060	2 360	987	28 433
Итого	45 840	5 825	23 232	28 433

Сумма начисленных процентов по выданным займам к получению за отчетный период составила 758 тыс. руб.

4.3 Строка 1210 «Запасы» – 230 тыс. руб. включает краткосрочные запасы:

Строка 12101 «Материалы для строительства по ДДУ» - 230 тыс. руб. отражает приобретенные материалы для строительства МЖД, переданные подрядчикам на давальческой основе, по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 230 тыс. руб.

4.4 Пояснения к дебиторской задолженности.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 356 609 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями.

Показатель включает долгосрочную дебиторскую задолженность по расчетам с дольщиками по строке 12303 – 305 463 тыс. руб. по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 1 этап – 150 395 тыс. руб.
- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 155 068 тыс. руб.

Дебиторская задолженность увеличилась по сравнению с показателем 2019 года в основном за счет показателя дебиторской задолженности участников долевого строительства по ДДУ. В рамках закона №214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» участники долевого строительства перечисляют денежные средства в счет оплаты ДДУ в кредитные учреждения на счета эскроу в банк-агент застройщика. После ввода МЖД в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу поступят на расчетный счет застройщика в счет оплаты ДДУ. Таким образом, дебиторская задолженность по ДДУ с использованием счетов эскроу отражается в составе дебиторской задолженности в соответствии с условиями ДДУ и сроками зачисления денежных средств со счетов эскроу на расчетные счета застройщика.

Долгосрочная дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками по строке 12302 - 26 355 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям объекта строительства МЖД по ул. Батальная №3 по ГП.

4.5 Пояснения к заемным средствам. «Заемные средства» по строке 1410 – 66 431 тыс. руб. отражают долгосрочные:

- процентные займы и беспроцентные займы от участника – 65 437 тыс. руб.
- проценты по долгосрочным займам на дату 31.12.2020г. - 994 тыс. руб.

Структура заемных средств за период представлена в таблице 3.

Таблица 3 - Структура заемных средств

Наименование займодавца	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «Сэтл»	0	5 200	0	5 200
ООО «Сэтл Групп»	0	60 237	0	60 237
Итого	0	65 437	0	65 437

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2020 год составила 994 тыс. руб.

4.6 Пояснения к прочим долгосрочным обязательствам.

«Обязательства перед дольщиками по строительству» по строке 14501 – 305 463 тыс. руб. отражают долгосрочные обязательства, начисленные по ДДУ, по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 1 этап – 150 395 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ - 31.03.2023г.

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 155 068 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ - 31.05.2023г.

«Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по строке 14502 – 87 953 тыс. руб. Показатель отражает долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретенный по договору купли-продажи земельный участок под долевое строительство.

4.7 Пояснения к кредиторской задолженности.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 91 406 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель увеличился по сравнению с показателем 2019 года, ввиду увеличения кредиторской задолженности поставщикам и подрядчикам, связанной с увеличением объема ведения строительно-монтажных работ по возведению МЖД.

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

Задолженность по налогам составляет – 48 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2020 года со сроком уплаты в 1 квартале 2021 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В текущем периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 937 тыс. руб.

Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 185 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 283 тыс. руб.;
- ✓ Госпошлина за регистрацию - 469 тыс. руб.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2020 года была проведена инвентаризация ТМЦ. По состоянию на 31 декабря 2020 года была проведена инвентаризация дебиторской и

кредиторской задолженности, денежных средств, резерва на отпуск. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы на счете учета 96, которые представлены в таблице 4.

Таблица 4 - Структура резервов предприятия.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Начислено	Использовано, списано	
Резерв на отпуск работников	440	31	365	106
Итого	440	31	365	106

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

7. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды

На начало отчетного периода Общество владело на праве договора аренды №09/08 от 09.08.2018г. земельным участком с кадастровым номером 39:15:000000:12805 (9 795 кв.м), на котором осуществляется строительство МЖД по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, дом №3 по ГП. В 3 квартале 2020 года Общество приобрело в собственность данный участок по договору купли-продажи с Максименко О.В. за 87 953 тыс. руб.

8. Событие после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2020 год составляют 74 503 тыс. руб.

Других существенных событий после отчетной даты нет.

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», ООО «Сэтл Групп».

Физические лица: генеральный директор Горчаков Сергей Валентинович, генеральный директор ООО «Сэтл» Изак Ян Леонидович.

В отчетном периоде осуществлялись с этими сторонами следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2020 год Общество перечислило за аренду 60 тыс. руб.

2. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2020 год Общество перечислило вознаграждение 1 906 тыс. руб.

3. Общество в отчетном периоде получало услуги заказчика строительства МЖД по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2020 год Общество оплатило услуги заказчика в размере 1 129 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 2.

5. Общество выплачивает по лицензионному договору с ООО «Сэтл Групп» плату за товарный знак. За 2020 год Общество перечислило за пользование товарным знаком 92 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 использованных энергоресурсах.

Общество в своей деятельности использует энергоресурсы. Совокупные затраты Общества на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов за отчетный период составили 24 тыс. руб., в том числе затраты на приобретение и потребление энергетических ресурсов по видам энергии составили: тепловая – 0 тыс. руб., электрическая – 24 тыс. руб. Доля затрат Общества на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов в общей сумме всех затрат за отчетный период составила менее 0,1%.

16. Сведения об экологической деятельности

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

17. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

18. Информация о существенных ошибках

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

19. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- *денежные средства на расчетных счетах – 15 438 тыс. руб.;*

- *денежные средства на эскроу счетах – 265 483 тыс. руб.*

Денежные средства участников долевого строительства, поступившие на эскроу счета в банк эскроу агент, Общество отражает на забалансовом счете 008.02 по объектам строительства и по участникам.

На отчетную дату 31.12.2020 года денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке-агенте ПАО ВТБ составляют по объектам:

- *г. Калининград Батальная №3 по ГП 1 этап – 129 230 тыс. руб.*

- *г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 136 253 тыс. руб.*

- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;

- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 5 158 тыс. руб. Из них 371 тыс. руб. поступило на расчетный счет организации от участников долевого строительства по ДДУ. Поступления по ДДУ включают средства за услуги застройщика. Из них по объектам строительства поступило:

- Майский проезд, дом 17 (№5 по ГП) – 371 тыс. руб.

Прочие поступления – 4 787 тыс. руб., включают возврат излишней уплаченных в 2019 году авансовых платежей по налогу на прибыль организации, подлежащих возврату по итогам налогового периода – 4 472 тыс. руб.

Платежи – 55 316 тыс. руб., из них 53 345 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, 1 213 тыс. руб. платежей, связанных с оплатой труда, включая НДФЛ 185 тыс. руб., страховые взносы 283 тыс. руб., 72 уплачено налога на прибыль организаций. Прочие платежи – 686 тыс. руб., включают госпошлину – 493 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – 5 964 тыс. руб. Из них 5 962 тыс. руб. возвращено от контрагентов по договорам займа, 2 тыс. руб. получено процентов.

Платежи – 5 825 тыс. руб. перечислено контрагентам по договорам процентного займа.

денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 65 437 тыс. руб., включают полученные займы 65 437 тыс. руб.

Платежи – нет.

20. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не прекращает и не планирует сокращать свою деятельность.

Отрицательные чистые активы имеют временный характер в связи с особенностями производственной деятельности – строительства многоквартирных жилых домов. Ожидается улучшение финансового положения Общества.

По информации, имеющейся у Общества, в 2021 году не прогнозируется ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости и снижения цен. Общество не подвержено потенциальным рискам хозяйственной деятельности. Обществом принимаются во внимание риски возможного влияния пандемии коронавируса COVID-19 на финансовые результаты деятельности Общества. Общество осуществляет мероприятия на недопущение распространения коронавируса COVID-19.

Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2020 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Генеральный директор

С.В. Горчаков

Главный бухгалтер

Е.С. Крамская



С.В. Горчаков