



ООО «ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ»



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО Специализированный застройщик «ТвН»
за 2021 год



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
Единственному учредителю ООО Специализированный застройщик «ТвН»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость»; ОГРН 1163926063685; место нахождения: 236029, Калининградская обл, Калининград г, Колхозная ул, дом № 4В, корпус III, офис, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО Специализированный застройщик «ТвН» (далее – «Организация») по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации 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 единственного участника Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки



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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность, или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- 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 Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация утратит способность продолжать 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 единственным участником, доводя до его 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 аудиторского задания, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, Богданова Е. В. (квалификационный аттестат № К 030567 от 30.10.2009, срок действия не ограничен).

Генеральный директор
ООО «Финансовая Гармония»



_____ / Е.В. Богданова
Ква. л и ф и к а ц и о н н ы й а т т е с т а т а у д и т о р а
№ К 030567 от 30.10.2009
О Р Г А Н И З А Ц И Я
С Р 13 21006000044

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая Гармония» (ООО «Финансовая Гармония»), ОГРН 1137746423286;

236004 г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 71-73, оф. 12;

Член саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО» с 21.02.2020 (основной регистрационный номер записи 12006058217)

30 марта 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

			Коды
	Форма по ОКУД		0710001
	Дата (число, месяц, год)	31 12 2021	
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"	по ОКПО	02269449	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906987374	
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес) 236029, Калининградская обл, Калининград г, Колхозная ул, д. № 4В, оф. 5			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7729741031	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1137746423286	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	132	215
1.1	в том числе: Машины и механизмы	1151	-	132	215
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	22 800	-	-
1.2	в том числе: Займы выданные	1171	22 800	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	172 795	138 304	35 677
5.	в том числе: Вложения в строительство по проектному финансированию	1191	162 269	118 909	33 319
5.	Вложения в перспективное строительство	1192	1 734	18 832	1 834
1.4	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	1193	8 792	563	524
	Итого по разделу I	1100	195 595	138 436	35 892
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.	Запасы	1210	1 455	2 086	-
5.	в том числе: МБП	1213	-	2 086	-
5.	Готовая продукция	1214	1 455	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	795	81	111
	в том числе:				
5.1	Авансы выданные поставщикам по административно-хоз деятельности	1231	137	80	111
5.1	Авансы в бюджет по налогам и сборам	1232	9	1	-
5.1	Проценты к получению по финансовым вложениям	1233	649	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
		1241	-	-	-
1.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 451	5 920	5
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 701	8 087	116
	БАЛАНС	1600	203 296	146 523	36 008

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	27 468	4 199	-
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль текущего года	1371	23 268	4 199	-
	Нераспределенная прибыль прошлых лет	1372	4 199	-	-
	Итого по разделу III	1300	27 478	4 209	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	159 142	118 357	34 000
	в том числе:				
1.5	Кредиты и займы полученные	1411	159 142	118 357	34 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	159 142	118 357	34 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	3 455	1 653	639
	в том числе:				
1.5	Проценты к уплате		3 455	1 653	639
5.3	Кредиторская задолженность	1520	13 046	22 009	1 360
	в том числе:				
5.3	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	1521	2 077	19 468	1 309
5.3	Задолженность перед покупателями	1523	-	-	-
5.3	Задолженность по налогам и сборам	1524	228	776	-
5.3	Задолженность перед сотрудниками	1525	3	29	27
5.3	Задолженность перед прочими контрагентами	1526	10 738	1 736	24
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	175	295	-
	в том числе:				
7.	Резерв на отпуск	1541	175	295	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 676	23 956	1 998
	БАЛАНС	1700	203 296	146 523	36 008

Руководитель

(подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2021
02269449		
3906987374		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.1	Выручка	2110	66 418	5 100
3.2	Себестоимость продаж	2120	(37 887)	(68)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	28 531	5 032
3.2	Коммерческие расходы	2210	(1 109)	-
3.2	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	27 422	5 032
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
1.2	Проценты к получению	2320	649	-
	Проценты к уплате	2330	(5)	-
1.1	Прочие доходы	2340	82	-
1.1	в том числе: доходы от реализации основных средств	2341	82	-
	Прочие расходы	2350	(501)	(67)
	в том числе: социальная помощь	2352	(477)	-
	прочие расходы	2353	(24)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	27 647	4 965
4.	Налог на прибыль	2410	(4 379)	(767)
4.	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(4 379)	(767)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	23 268	4 198

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	23 268	4 198
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
02269449		
3906987374		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	-	10
За 2020 г.	3210	-	-	-	-	4 199	4 199
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	4 199	4 199
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	4 199	4 209
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3310	-	-	-	-	23 268	23 268
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	23 268	23 268
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	27 468	27 478

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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	-	-	-	-

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
**Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
02269449		
3906987374		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	86 225	21 878
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	28 361	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление со счетов эскроу	4114	57 864	21 878
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(185 097)	(134 980)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(171 928)	(127 978)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 312)	(4 501)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 329)	(1 837)
налога на прибыль организаций	4124	(5 090)	(21)
прочие платежи	4129	(1 438)	(643)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(98 872)	(113 102)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	200	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	200	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(22 800)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(22 800)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(22 600)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	144 702	119 543
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	144 702	119 543
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(23 700)	(526)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(23 700)	(526)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	121 002	119 017
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(470)	5 915
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 920	5
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 451	5 920
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель 
(подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (год, месяц, число) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО **02269449**

ИНН **3906987374**

по ОКВЭД 2 **41.20**

по ОКОПФ / ОКФС **12300 / 16**

по ОКЕИ **384**

Коды		
0710003		
2021	12	31
02269449		
3906987374		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Кабанов Константин
Евгеньевич**
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

Расчет стоимости чистых активов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	132	215
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	22 800	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	172 795	138 304	35 677
Запасы	1210	1 455	2 086	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	795	81	111
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 451	5 920	5
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	203 296	146 523	36 008
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	159 142	118 357	34 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	3 455	1 653	639
Кредиторская задолженность	1520	13 046	22 009	1 360
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	175	295	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	175 818	142 313	35 998
Стоимость чистых активов	-	27 478	4 210	10

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Руководитель

Кабанов К.Е.

23 марта 2022г.



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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с. 1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

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



Руководитель _____ (подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	137 743	39	(137 782)	-	-
	5250	за 2020г.	35 153	217 966	(115 376)	-	137 743
в том числе:	5241	за 2021г.	16 707	-	16 707	-	16 707
	5251	за 2020г.	5 014	11 693	-	-	-
общие затраты на комплекс жд по ул. Яблонева	5242	за 2021г.	296	-	296	-	296
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
2 этап	5243	за 2021г.	55 582	39	55 621	-	55 582
	5253	за 2020г.	8 529	47 053	-	-	-
3 этап	5244	за 2021г.	47 643	-	47 643	-	47 643
	5254	за 2020г.	3 122	44 520	-	-	-
Проект	5245	за 2021г.	1 734	-	1 734	-	1 734
	5255	за 2020г.	1 750	(16)	-	-	-
1 этап	5246	за 2021г.	28	-	28	-	28
	5256	за 2020г.	16 735	43 185	-	-	28
24 кв 2жд ул. Яблонева г. Светлогорск	5247	за 2021г.	135	-	135	-	135
	5257	за 2020г.	-	135	-	-	-
08 кв 2жд ул. Яблонева г. Светлогорск	5248	за 2021г.	137	-	137	-	137
	5258	за 2020г.	-	137	-	-	-
08 кв 3жд ул. Яблонева г. Светлогорск	5249	за 2021г.	105	-	105	-	105
	5259	за 2020г.	-	105	-	-	-
13 кв 2жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	146	-	146	-	146
		за 2020г.	-	146	-	-	-
21 кв 2жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	180	-	180	-	180
		за 2020г.	-	180	-	-	-
14 подвал 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	136	-	136	-	136
		за 2020г.	-	136	-	-	-
3 кв 3жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	2	-	2	-	2
		за 2020г.	-	2	-	-	-
09 кв 2жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	132	-	132	-	132
		за 2020г.	-	132	-	-	-
06 кв 2жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	206	-	206	-	206
		за 2020г.	-	206	-	-	-
16 кв 2жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	208	-	208	-	208
		за 2020г.	-	208	-	-	-
04 кв 2жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	145	-	145	-	145
		за 2020г.	-	145	-	-	-
01 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	2 698	-	2 698	-	2 698
		за 2020г.	-	2 698	-	-	-
10 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск		за 2021г.	1 960	-	1 960	-	1 960

15 кв 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2020г.	-	1 960	-	-	1 960	-	-	-	1 960
	за 2021г.	4 207	-	-	-	-	4 207	-	-	-
	за 2020г.	-	4 207	-	-	-	-	-	-	4 207
1 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	160	-	-	-	-	160	-	-	-
	за 2020г.	-	160	-	-	-	-	-	-	160
2 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	131	-	-	-	-	131	-	-	-
	за 2020г.	-	131	-	-	-	-	-	-	131
3 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	89	-	-	-	-	89	-	-	-
	за 2020г.	-	89	-	-	-	-	-	-	89
4 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	209	-	-	-	-	209	-	-	-
	за 2020г.	-	209	-	-	-	-	-	-	209
5 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	128	-	-	-	-	128	-	-	-
	за 2020г.	-	128	-	-	-	-	-	-	128
6 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	158	-	-	-	-	158	-	-	-
	за 2020г.	-	158	-	-	-	-	-	-	158
7 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	142	-	-	-	-	142	-	-	-
	за 2020г.	-	142	-	-	-	-	-	-	142
8 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	148	-	-	-	-	148	-	-	-
	за 2020г.	-	148	-	-	-	-	-	-	148
9 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	148	-	-	-	-	148	-	-	-
	за 2020г.	-	148	-	-	-	-	-	-	148
10 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	142	-	-	-	-	142	-	-	-
	за 2020г.	-	142	-	-	-	-	-	-	142
11 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	155	-	-	-	-	155	-	-	-
	за 2020г.	-	155	-	-	-	-	-	-	155
12 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	128	-	-	-	-	128	-	-	-
	за 2020г.	-	128	-	-	-	-	-	-	128
15 подвал 1 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	139	-	-	-	-	139	-	-	-
	за 2020г.	-	139	-	-	-	-	-	-	139
05 кв 2 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	199	-	-	-	-	199	-	-	-
	за 2020г.	-	199	-	-	-	-	-	-	199
03 кв 2 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	131	-	-	-	-	131	-	-	-
	за 2020г.	-	131	-	-	-	-	-	-	131
14 кв 2 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	142	-	-	-	-	142	-	-	-
	за 2020г.	-	142	-	-	-	-	-	-	142
25 кв 2 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	164	-	-	-	-	164	-	-	-
	за 2020г.	-	164	-	-	-	-	-	-	164
22 кв 3 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	109	-	-	-	-	109	-	-	-
	за 2020г.	-	109	-	-	-	-	-	-	109
03 кв 3 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	112	-	-	-	-	112	-	-	-
	за 2020г.	-	112	-	-	-	-	-	-	112
07 кв 2 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	129	-	-	-	-	129	-	-	-
	за 2020г.	-	129	-	-	-	-	-	-	129
17 кв 2 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	115	-	-	-	-	115	-	-	-
	за 2020г.	-	115	-	-	-	-	-	-	115
11 подвал 2 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	3	-	-	-	-	3	-	-	-
	за 2020г.	-	3	-	-	-	-	-	-	3
23 кв 2 жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	117	-	-	-	-	117	-	-	-

02 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2020г.	-	2 856	-	2 856	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	2 088	-	2 088	-
17 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	2 854	-	2 854	-
12 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	2 880	-	2 880	-
11 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	4 446	-	4 446	-
08 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	3 378	-	3 378	-
06 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	2 082	-	2 082	-
07 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	4 457	-	4 457	-
04 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	2 881	-	2 881	-
05 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	2 863	-	2 863	-
19 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	4 472	-	4 472	-
03 кв 1жд ул. Яблонева г. Светлогорск	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	4 463	-	4 463	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 402	2 402	2 402
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель _____
 Кабанов Константин
 Евгеньевич
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель

Кабанов Константин
Евгеньевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение				списание на финансовый результат
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	118 357	163 952	-	(103 917)	-	-	-	-	159 142		
	5571	за 2020г.	34 000	100 293	-	(35 186)	-	-	-	-	118 357		
в том числе:													
кредиты	5552	за 2021г.	65 107	144 702	-	(80 217)	-	-	-	-	129 592		
	5572	за 2020г.	-	100 293	-	(35 186)	-	-	-	-	65 107		
займы	5553	за 2021г.	53 250	-	-	(23 700)	-	-	-	-	29 550		
	5573	за 2020г.	34 000	19 250	-	-	-	-	-	-	53 250		
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	23 662	152 980	4 600	(164 741)	-	-	-	-	16 501		
	5580	за 2020г.	1 999	140 348	4 282	(122 967)	-	-	-	-	23 662		
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	19 468	142 778	-	(160 169)	-	-	-	-	2 077		
	5581	за 2020г.	1 308	137 409	-	(119 249)	-	-	-	-	19 468		
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	228	(776)	-	-	-	-	228		
	5582	за 2020г.	-	-	3	(3)	-	-	-	-	776		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	776	776	1 767	(1 480)	-	-	-	-	1 044		
	5583	за 2020г.	-	-	1 570	(812)	-	-	-	-	758		
кредиты	5564	за 2021г.	758	-	2 606	(1 090)	-	-	-	-	2 410		
	5584	за 2020г.	-	-	2 709	(2 452)	-	-	-	-	895		
займы	5565	за 2021г.	895	10 202	-	(1 226)	-	-	-	-	10 741		
	5585	за 2020г.	639	2 165	-	(451)	-	-	-	-	1 765		
прочая	5566	за 2021г.	1 765	51	-	-	-	-	-	1	-		
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Итого	5550	за 2021г.	142 019	316 932	4 600	(268 658)	-	-	X	-	175 643		
	5570	за 2020г.	35 999	240 641	4 282	(158 153)	-	-	X	-	142 019		

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	38 995	68
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	38 995	68
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	38 995	68

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель _____
(подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	296	175	(296)	-	175
в том числе:						
Резерв на отпуск	5701	296	175	(296)	-	175



**Кабанов Константин
Евгеньевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

23 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	156 261	96 365	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу по договорам долевого строительства	5801	156 261	96 365	-
Выданные - всего	5810	25 524	54 203	-
в том числе:				
займы переданные в залог	5811	25 524	54 203	-



**Кабанов Константин
Евгеньевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____ (подпись)

23 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____
(подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.



А
ООО Специализированный застройщик «ТВН»
236029, г. Калининград, ул. Колхозная, д. 4В, помещение III, офис 5,
тел. 8(4012)530-100, эл. адрес: ooo_tvnp@mail.ru
ОГРН 1163926063685 ИНН 3906987374 КПП 390601001
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк отделение № 8626 г. Калининград
р/счет № 40702810520000001182 кор/счет № 30101810100000000634 БИК
042748634
АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва
р/счет № 40702810500620001264 кор/счет № 30101810345250000266 БИК
0044525266

Пояснения (текстовая часть)
к годовому бухгалтерскому отчету за 2021 год
Общества с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик
«ТВН»

Основные сведения об организации.

Юридический и фактический адрес: на отчетную дату 31.12.2021г и на дату утверждения отчетности:

Юридический адрес:

236029 г. Калининград ул. Колхозная д.4В помещение IVофис 5

Фактический адрес:

236029 г. Калининград ул. Колхозная д.4В помещение IV офис 5

Дата государственной регистрации: «28» апреля 2016г.

ОГРН: 1163926063685 ИНН: 3906987374 КПП: 390601001

Зарегистрировано в ИФНС России № 9 по г. Калининграду 28 апреля 2016 года

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, и Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете».

Численность работающих на конец отчетного периода составила 3 (три) человека.
Основной вид деятельности: подготовка строительной площадки ОКВЭД 41.20

В отчетном периоде общество вело строительство жилых домов в Калининградской области г. Светлогорск ЖК Серебряный ключ и ЖК Серебряный ключ 2 Окончание строительства запланировано на 2022г.

Высший орган управления Общества - Общее собрание участников

В 2021г. состав участников:

№	Участник общества	Доля участия в уставном капитале общества
1	Кабанов Константин Евгеньевич	100%

Руководство текущей деятельностью Общества - Генеральный директор Кабанов Константин Евгеньевич

Структура организации – Основное предприятие, филиалы представительства и иные структурные подразделения отсутствуют.

Бухгалтерский учет осуществляется аутсорсинговой компанией ООО «ТВН-К» по договору № 2 от 01.01.2021. Стоимость оказанных услуг за отчетный период 2021г. составила 4 410тыс. руб.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2021 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

По состоянию на 31.12.2021 г. размер уставного капитала составляет 10 тыс. руб. Статус общества - в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Общество относится к субъектам малого и среднего бизнеса.

1. Пояснения по существенным статьям баланса

Бухгалтерский баланс Общества составлен в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», утв. Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н в ред. Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 № 115н, от 08.11.2010 № 142н по форме, утвержденной Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», с детализацией по статьям, определенных Обществом самостоятельно.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Показатель признается существенным, в случае если его величина в общем итоге соответствующих данных составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Информация, выходящая за пределы существенности, раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с профессиональным суждением лица, ответственного за составление отчетности. Показатели, не нашедшие отражения в формах отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящей пояснительной записке.

1.1 Основные средства

Учет основных средств в Обществе осуществляется в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности «Учет основных средств» (ПБУ 6/01) утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01 № 26н, (в ред. Приказов Минфина РФ от 18.05.2002 № 45н, от 12.12.2005 № 147н, от 18.09.2006 № 116н, от 27.11.2006 № 156н, от 25.10.2010 № 132н, от 24.12.2010 № 186н, далее по тексту – ПБУ 6/01), Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 №91н (в ред. Приказов Минфина РФ от 27.11.2006 N 156н, от 25.10.2010 №132н, от 24.12.2010 № 186н).

Активы, предназначенные для использования в течение длительного времени, т.е. сроком службы свыше 12 месяцев, и стоимостью более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества в составе основных средств.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличается (на 5 процентов и более), каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно

Общество определяет стоимость аналогичных ценностей. При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных Обществом по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Переоценка объектов основных средств Обществом не производится.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

При формировании однородных групп объектов основных средств организация исходит из их назначения и формирует следующие группы:

Группа основных средств	Срок полезного использования в месяцах
Здания и сооружения	От 85 до 361
Доходные вложения	От 181 до 361
Производственное оборудование	От 37 до 180
Складское оборудование	От 121 до 240
Технологические системы	От 37 до 240
Оборудование входной группы	От 37 до 84
Сетевое оборудование и энергосистемы	От 25 до 120
Технические средства	От 61 до 120
Рекламное оборудование	От 61 до 120
Оргтехника офисная	От 25 до 84
Бытовая техника	От 37 до 84
Офисная мебель	От 61 до 84
Грузовой автотранспорт	От 61 до 84

Ожидаемый срок полезного использования основных средств, ранее бывших в эксплуатации, определяется путем вычитания из срока полезного использования,

исчисленного для новых объектов основных средств, срока их фактической эксплуатации у прежнего собственника.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом.

В 2021г. реализованы основные средства

<i>Вид основного средства</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>	<i>Стоимость реализации, тыс. руб.</i>
Помещение передвижное	23,62	40,00
Помещение передвижное	47,22	60,00
Автомобиль	47,22	100,00

На 31.12.20.2021г. основные средства на балансе отсутствуют.

Арендованное основное средство – офис по адресу г. Калининград ул. Колхозная д.4В помещение IV офис 5, стоимостью 2 402,22 тыс. руб. отражен на забалансовом счете 001 «Арендованные средства»

1.2 Финансовые вложения

Информация о структуре и движении финансовых вложений, а также по срокам обращения (краткосрочные/долгосрочные), ином использовании финансовых вложений отражены в разделе 3 «Финансовые вложения».

в 2020г. финансовые вложения не осуществлялись

В 2021г. выдан займ под 5% годовых с возможностью изменения ставки в зависимости от ставки рефинансирования ставки ЦБ РФ. ООО Специализированный застройщик «ТВН-СТРОЙ» сумма финансовых вложений на 31.12.2021г. составила 22 800 тыс. руб.

Сумма процентов к получению по финансовому вложению (займ) на 31.12.2021г. составляет 649 тыс. руб.

1.3 Денежные средства и денежные эквиваленты.

По состоянию на 31.12.2021г. открытых аккредитивов в пользу Общества нет.

Денежных эквивалентов нет. Денежные средства на расчетном счете предприятия на 31.12.2020г. – 5 920,35 тыс. руб.

31.12.2021г. – 5 450,68 тыс. руб.

1.4 Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности, а также по срокам обращения (краткосрочная/долгосрочная), величине резерва по сомнительным долгам, просроченной дебиторской и кредиторской задолженности отражена в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г.

ООО Специализированный застройщик «ТВН» привлекает денежные средства для строительства от участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве. Согласно условиям проектного финансирования банка АО «ДОМ. РФ» денежные средства по данным договорам поступают на счета эскроу в банк АО «ДОМ.РФ»

Сумма обязательств дольщиков в размере 156 359,18 тыс. руб. по заключенным договорам долевого участия на 31.12.2021г., отражена в бухгалтерском учете в составе кредиторской задолженности Кт 76.09 АО Банк «ДОМ.РФ». Сумма обязательств дольщиков по оплате объектов долевого строительства в размере 156 359,18 тыс. руб. отражена в составе дебиторской задолженности Дт 76.09 с аналитическим учетом по дольщикам и договорам долевого участия. В балансе данные показатели показаны свернуто.

На за балансовом счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» отражена сумма 156 260,85 тыс. руб. поступивших денежных средств на счета эскроу на 31.12.2021г.

1.5 Кредиты и займы

В 2021г. велось строительство ЖК Серебряный ключ и ЖК Серебряный ключ 2 расположенных в Калининградской области г. Светлогорск по улице Молодежная и Яблонева. Каждый комплекс состоит из 3х жилых домов (этапов строительства), строительство ведется с использованием проектного финансирования.

В первом полугодии завершено строительство ЖК Серебряный ключ, за счет средств полученных на счета эскроу, погашен кредит в размере 106 487,72 тыс. руб.

Строительство комплекса ЖК Серебряный ключ 2 в соответствии с Разрешением на строительство № 39-RU 39329000-069-2021 от 03.02.2021г. № 39-RU-39329000-070-2021 от 03.02.2021, № 39-RU-39329000-071-2021 от 03.02.2021, велось на протяжении 2021г.

На строительство комплекса получен Долгосрочный целевой кредит от банка АО ДОМ РФ, размер кредита на 31.12.2021 составил 129 591,96 тыс. руб.

Краткосрочных кредитов и займов нет.

Движение долгосрочных кредитов и займов в 2021г.

	Остаток на 01.01.2021г.	Получено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
Кредит	65 107,10	144 702,01	80 217,14	129 591,96
Займ	53 250,00	0,00	23 700,00	29 550,00
в т. ч. с связанными сторонами				
Кабанов К.Е.	10 000,00	0,00	10 000,00	0,00
Кабанова М.К.	8 700,00		8 700,00	0,00
ЛипайН.А.	34 550,00		5 000,00	
Начислено	1 652,65	4 372,82	2 570,58	3 454,90

процентов				
в т.ч. с связанными сторонами				
Кабанов К.Е.	45,15	257,89	303,04	-
Кабанов М.К.	279,90	446,20	726,10	-
Липай Н.А.	569,88	1 901,58	60,96	2 410,50

ЗАЛОГ по займам

Согласно условиям кредитного договора по проектному финансированию сумма задолженности по договорам займа новирована в вексельные обязательства, переданы в залог в АО Банк «ДОМ.РФ».

Стоимость обязательств в размере 25 524 тыс. руб. отражена на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданных»

Движение обязательств переданных в залог

Заемщик	Остаток на 01.01.2021, тыс. руб.	Передано в залог 2021г., тыс. руб.	Выбыло в 2021г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021г. тыс. руб.
Всего	54 202,75	25 524,36	54 202,75	25 524,36
В т.ч. аффилированные лица				
Кабанов К.Е.	10 051,87	0,00	10 051,87	0,00
Кабанова М.К.	9 044,20	0,00	9 044,20	0,00
Липай Н.А.	35 106,68	25 524,36	35 106,68	25 524,36

2. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя					Изменение за 2021-2020 год	
	в тыс. руб.			в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.4-гр.3)	± % гр.7 / гр.4)
	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21		
1	2	3	4	5	6	7	8
Актив							
1. Внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-	-
В том числе							
Финансовые	-	-	22 800	-	11,2%	+22 800	+100%

Вложения							
основные средства	215	132	-	0,15%	0,01%	-132	-100%
Вложение в незавершенное строительство с учетом авансов выданных подрядчикам	35 677	138 304	172 795	94,4%	85%	+34 491	+20%
2. Оборотные, всего:	116	8 087	7 701	5,5%	4 %	-386	-5 %
в том числе: запасы	-	2 086	1 455	1,4%	7,1%	-631	-43%
дебиторская задолженность	111	81	795	0,1%	0,4%	-714	-90 %
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения, прочие оборотные активы	5	5 920	5 451	4%	2,7 %	-469	-9%
Пассив							
1. Собственный капитал	10	10	10	0,01%	0,005 %	-	-
2. Долгосрочные кредит и займы всего	34 000	118 357	159 142	81%	78 %	+40 785	+26 %
3. Краткосрочные обязательства, всего	1 999	23 956	16 676	94,1%	8 %	-7 280	-44 %
в том числе: проценты по займам и	639	1 653	3 455	1,1%	2 %	+1 802	+52 %

кредитам							
Кредиторская задолженность, прочие обязательства	1360	22 009	13 046	15%	6 %	-8 963	-69 %
Оценочные обязательства	-	295	175	0,2	0,1%	-120	-69
Валюта баланса	36 008	146 523	203 296	100%	100%	+56 773	28%

Активы на 31 декабря 2021 г. характеризуются значительной долей 85% оборотных активов, состоящие из вложений в строительство 172 795 тыс. руб.

Пассив баланса в основной части сформирован за счет заемных средств 78% , направленных в качестве финансирования строительства в размере 159 142 тыс. руб.

3. Финансовые показатели

3.1 Выручка от реализации.

В отчетном периоде 2021г. деятельность предприятия связана со строительством жилых домов. Выручка организации включает в себя вознаграждения застройщика по договорам долевого участия и выручку от продажи готовой продукции – объектов жилого строительства

Показатели выручки:

Вид выручки	2020г.	2021г.
Вознаграждение застройщика, тыс. руб.	5 100,00	29 920,00
Стоимость реализации объектов строительства, тыс. руб.	-	36 498,00
Итого	5 100,00	66 418,00

3.2 Расходы по текущей деятельности

Показатели расходов:

Вид расходов	2020г.	2021г.
Себестоимость готовой продукции		35 653,35
Производственные затраты после ввода объекта в эксплуатацию	68,00	2 233,21
Коммерческие		1 109,00

4. Налог на доходы.

С 2021г. Общество находится на упрощенной системе налогообложения с налогооблагаемой базой «Доходы минус расходы» по ставке 15%. Начисленный налог на доходы составил 4 379 тыс. руб.

Доходы и расходы общества для учета налогообложения, согласно Приказу Министерства Финансов РФ № 135 от 22.10.2012 отражены в «Книге учета доходов и расходов организаций и предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения». Признание доходов и расходов согласно учетной политики осуществляется в тот период, в котором строительные объекты будут введены в эксплуатацию.

5. Сведения об учетной политике организации.

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 30/12/УП от 30 декабря 2020 г.

Способы оценки объектов основных средств, полученных по договорам – по первоначальной стоимости приобретения. Срок полезного использования объектов основных средств, в соответствии с ПБУ 6/01 – определяется по классификатору амортизационных групп. Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования.

Приобретение основных средств, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н. В связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения Учетной политики отражаются перспективно.

Оценка запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости.

Авансы и предоплаты в счет покупки запасов отражаются в составе запасов с учетом НДС.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) К фактическим затратам на приобретение материально-производственных запасов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные
- услуги, связанные с приобретением материально-производственных запасов;
- таможенные пошлины;

- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением единицы
- материально-производственных запасов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую
- приобретены материально-производственные запасы;
- затраты по заготовке и доставке материально-производственных запасов до места их использования, включая расходы по страхованию.

Данные затраты включают, в частности, затраты по заготовке и доставке материально-производственных запасов; затраты по содержанию заготовительно-складского подразделения организации, затраты за услуги транспорта по доставке материально-производственных запасов до места их использования, если они не включены в цену материально-производственных запасов, установленную договором; начисленные проценты по кредитам, предоставленным поставщиками (коммерческий кредит); начисленные до принятия к бухгалтерскому учету материально-производственных запасов проценты по заемным средствам, если они привлечены для приобретения этих запасов;

- затраты по доведению материально-производственных запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по подработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик полученных запасов, не связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг;

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материально-производственных запасов

В состав материально-производственных запасов включаются: сырье, материалы и т. п., используемые при производстве продукции, предназначенной для продажи, активы, используемые для управленческих нужд, готовая продукция, предназначенная для продажи.

В зависимости от роли, которую играют разнообразные производственные запасы в процессе производства, материально-производственные запасы учитываются на счетах бухгалтерского учета:

- 10.03 «Топливо»;
- 10.05 «Запасные части»
- 10.07 «Материалы переданные в переработку»
- 10.08 «Строительные материалы»
- 10.09 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности»
- 41 «Товары предназначенные для продажи»
- 43 «Готовая продукция»

Способы оценки нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства – по стоимости передачи.

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам (видам) – по остаточной стоимости.

Способы оценки материально – производственных запасов по их группам (видам) – по стоимости приобретения.

В отчетный период производственные затраты, связанные со строительством, учитывались на счете 20 «основное производство», в конце месяца признаются в составе 21 счета «полуфабрикаты собственного производства», номенклатура «строительство». Распределение затрат между строительными объектами происходит пропорционально площади строительных объектов в период их строительства.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в дебет счета 20 «Основное производство», затем отражаются на счете 21 «Полуфабрикаты собственного производства» в номенклатуру «содержание застройщика», способ расходов – хозяйственный. Порядок признания коммерческих и управленческих расходов – ежемесячно.

Затраты на продукцию (строительство объектов) учитываются на счете 21 «Полуфабрикаты собственного производства» с аналитическим учетом по видам затрат: строительство, содержание застройщика и проценты по кредитам и займам. После ввода строительного объекта в эксплуатацию общие расходы распределяются на каждый объект, предназначенный для реализации. Себестоимость строительства каждого объекта распределяется на счет 21 «Полуфабрикаты собственного производства»

Сальдо, сформированное на отчетную дату по счету 21 «Полуфабрикаты собственного производства» не является незавершенным производством в целях ФСБУ 5/2019 и отражается в балансе по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы".

В целях сопоставимости баланса, данное положение отражено ретроспективно в балансе за 2020 и 2019 год.

В балансе за отчетный период 2020г. капитальные вложения в строительств. в размере 138 304 тыс. руб. Отражены по стр. 1150 «Основные средства. В балансе по итогам работы за 2021г. данный показатель на 31.12.2020г. ретроспективно отражен по стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы»

Порядок признания выручки организации:

- вознаграждение «застройщика», признается после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию строительного объекта и получения денежных средств участников долевого строительства со счетов эскроу. Вознаграждение застройщика по строящимся объектам долевого строительства формируется на счете 90.01.1

- выручка от реализации готовой продукции в виде поставленных на учет строительных объектов – квартиры, нежилые помещения, формируется на сете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения»

После получения свидетельство о регистрации собственности на объекты капитального строительства стоимость готовой продукции в бухгалтерском учете переводится со счета 21 «Полуфабрикаты собственного производства» и учитывается на счете 43 «Готовая продукция».

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Резерв на оплату отпусков создается организацией 1 раз в год на последнюю дату отчетного периода, рассчитывается исходя из количества неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику и среднедневного заработка в течении года.

Резерв на оплату отпуска

в 2020г. создан в размере 296 тыс. руб.

в 2021г. создан в размере 175 тыс. руб.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.
- Перевод долгосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производится.

В связи с вступлением в силу с 2022 года ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020 и ФСБУ 25/2018 ожидаемое влияние на бухгалтерскую отчетность не может быть обоснованно оценено.

6. Движение денежных средств организации

Платежи и поступления денежных средств, а также денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации). Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В соответствии с положениями бухгалтерского учета, в отчете о движении денежных средств отражаются не только данные о денежных средствах, а и информация о денежных эквивалентах (высоколиквидных финансовых вложениях).

К денежным эквивалентам относятся: депозиты организации «до востребования» в банках, ценные бумаги

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

-платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);

-поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);

-валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;

-обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);

-иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете Движение денежных средств 12 свернуто отражаются:

-транзитные денежные потоки;

-массовые денежные потоки;

-несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

(Платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт, получение и выплата банком депозитов, курсовые разницы).

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета и в кассу организации отражаются по дебету счетов 50, 51, 52, 58, 76, за вычетом сумм:

-косвенных налогов (вычитаем суммы НДС, кроме НДС с сумм возмещений и причитающихся комитентам, принципалам).

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

7. События после отчетной даты и риски деятельности предприятия.

Экономические последствия после начала специальной военной операции России на территории Украины, привели к ослаблению курса рубля на 30% по отношению к иностранным валютам, повышение ключевой ставки ЦБ РФ до 20%, экономические санкции, разрыв торговых связей между странами, все это привело к росту цен и дефициту строительных материалов. Все эти факторы могут привести к росту стоимости строительства и привести к задержки срока ввода строительного объекта в эксплуатацию.

Но, учитывая вводимые Правительством РФ меры поддержки строительного бизнеса, поддержки застройщиков, а именно не применение роста ставки по кредитам

заключенным до 24.02.2022г., контроль за повышением цен, импорт замещение товаров на товары российских производителей, дает уверенность в том, что увеличение стоимости строительства будет не высоким в пределах 10-15%, завершение строительства будет выполнено в установленные сроки.

8. Условные факты, обязательства

По состоянию на отчетную дату условных обязательств Общество не имеет.

9. Информация о прекращении деятельности

Общество не планирует прекращение деятельности на краткосрочную перспективу. В связи с ведением экономических санкций в марте 2022г. произошел рост стоимости строительных материалов, сокращены поставки из территории Российской Федерации, прекращены поставки импортных товаров. Рост ставок по ипотечному кредитованию, снизил возможности покупателей недвижимости. Все эти факторы могут повлиять на увеличение сроков строительства и реализации построенной недвижимости. Приостановление деятельности при этом не прогнозируется.

10. Информация о связанных сторонах

Вознаграждение генерального директора в 2021г. в виде оплаты труда составило 342 тыс. руб. Премий и дополнительных вознаграждений не выплачивалось.

Дочерних фирм не создавалось. Связанные стороны способные оказывать влияние на деятельность общества

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВН"
учредитель Кабанов К.Е., доля в уставном капитале общества 100%
- ООО «ТВН-К»
Учредитель Кабанов К.Е., доля в УК 100%
- ИП Кабанова М.К.

Информация о сделках между связанными сторонами, в тыс. руб.:

Контрагент	Договорные отношения	Сумма оборота в 2020г.,	Сумма задолженности на 31.12.2020г.	Сумма оборота в 2021г.	Сумма задолженности на 31.12.2021г.,
Кабанов К.Е.	Договора займа	10 210,00	10 045,15	257,90	0,00
Кабанова М.К.	Договор займа	523,43	8 980,00	446,20	0,00
Липай Н.А.	Договор Займа	11 225,26	35 119,88	1 901,58	31 960,50
Липай Н.А.	Договор оказания услуг	8 600,86	866,24	11 477,52	1 497,02
ООО «ТВН-К»	Договор аутсорсинга	240,00	100,00	4 410,00	259,00
ИП Кабанова	Договор аренды	1 140,00	0,00	563,20	54,5

11. Информация о существенных рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являются неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. С целью получения устойчивого финансового состояния организации проводятся мероприятия по управлению, разрабатываются новые направления деятельности, принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

14.1. Финансовые риски

Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- повышение стоимости строительных материалов;
 - прекращение поставок строительных материалов;
 - повышение рыночной стоимости строящегося жилья;
- Основные риски в деятельности предприятия связаны прерыванием деятельности предприятия в качестве застройщика. Оценка риска – высокая.

Кредитные риски

Задержка в возврате кредитов и займов по причине несвоевременного поступления денежных средств в связи с низкой скоростью продаж готовой продукции (квартир). Снижение продаж строительных объектов в период строительства, в связи с чем снижение поступлений на эскроу-счета, в следствии чего повышение субсидированной ставки по проектному финансированию. Оценка риска-высокая

Налоговые риски

С 1 января 2012 года вступило в силу новое законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях. Правила трансфертного ценообразования обязывают налогоплательщиков подготовить документацию для контролируемых сделок и определяет новые принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных. Правила трансфертного ценообразования применяются преимущественно к сделкам в области внешней торговли между взаимозависимыми лицами, а также к сделкам в области внешней торговли между независимыми сторонами в случаях, установленных налоговым кодексом РФ. В дополнение, правила применяются к внутренним сделкам между взаимозависимыми лицами, если общая годовая сумма сделок между одними и теми же лицами превышает определенный уровень

Общество, исходя из своего понимания примененного российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющими место факторами и событиями как низкий.

14.2. Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменение правил таможенного контроля и пошлин, валютного регулирования;
- изменение судебной практики.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства. Оценка риска-низкая.

14.3. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Страновые и региональные риски, связаны с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Общество осуществляет свою деятельность в Калининградской области и зарегистрирован в качестве налогоплательщика там же.

Оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и регионе в настоящее время как стабильную Общество считает, что в ближайшее время вероятность возникновения вышеуказанных негативных изменений имеется.

1.1. Влияние COVID-19

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила глобальную пандемию COVID-19. В связи с пандемией были приняты различные меры, направленные на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, такие как запрет и ограничение передвижения, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие секторов экономики и отдельных предприятий. Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность по всему миру и в России, и уже оказали и еще могут оказать негативное влияние на деятельность участников рынка, клиентов, поставщиков и сотрудников Общества. А также на экономику в течение неопределенного периода времени. Руководство Общества принимает все необходимые меры для

обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим сотрудникам, например:

- продолжение деятельности Общества (с переводом на удаленный режим работы не менее 30% сотрудников)
- обеспечение сотрудников, работающих в офисе средствами индивидуальной защиты и антисептическими средствами;
- покупка приборов, обеззараживающих воздух в помещениях на рабочих местах.

23.03.2022г.

Генеральный директор
ООО Специализированный застройщик «ТвН»



Кабанов К.Е.