



Аудиторско-консалтинговая группа "Консул-Аудит"

236022, Россия, г.Калининград, ул.Дм.Донского-7, оф.310, тел./факс (4012) 60-44-54, 755-275

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» от 30.11.2016 г.

(ОПНЗ 11606064344 в Реестре СРО ААС)

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «ЛидерСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» (ОГРН 1203900005407, квартира 1, дом 19, ул.Бронницкая, г.Калининград, Калининградская область, РФ, 236011), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на п.9 пояснений к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых показателях, в котором указано, что размер чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» на 31.12.2021 г. составляет (-5065) тыс.руб., что меньше размера уставного капитала и не соответствует требованиям действующего законодательства РФ к размеру чистых активов организации. Также по состоянию на 31 декабря 2021 года краткосрочные обязательства общества превышали его оборотные активы на 1734 тыс.руб. Эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Участники общества несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит
годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации

является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор, руководитель задания по аудиту,

по результатам которого составлено

аудиторское заключение

ОРНЗ 21706019717



/К.В.Беседин/



Аудиторская организация:

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

ОГРН 1043900811316,

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

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064344

«17» марта 2022 года

Формы
бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 20 21 г.

Организация ООО "Специализированный застройщик "Лидерстрой" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / частная по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ
Местонахождение (адрес) 236011, Калининградская область, г. Калининград, ул. Бронницкая, 19-1

Коды		
0710001		
31	12	2021
44302794		
3906391172		
41.20		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудиторско-Консалтинговая группа "Консул-Аудит" (ООО "Консул-Аудит")

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

3905057320
1043900811316

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На <u>31 декабря 20 21</u> г. ³	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. ⁴	На 31 декабря 20 ____ г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
01	Основные средства	1150	93299	25253	
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	Итого по разделу I	1100	93299	25253	
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
02	Запасы	1210	938	1717	
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			
03	Дебиторская задолженность	1230	163864	3666	
04	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	21		
05	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7257	6181	
	Прочие оборотные активы	1260			
	Итого по разделу II	1200	172080	11564	
	БАЛАНС	1600	265379	36817	

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 21 г. ³	На 31 декабря 20 20 г. ⁴	На 31 декабря 20 ____ г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ⁶				
06	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	() ⁷		
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
07	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5075)	(906)	
	Итого по разделу III	1300	(5065)	(896)	
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
08	Заемные средства	1410	96630	35900	
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	Итого по разделу IV	1400	96630	35900	
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
09	Заемные средства	1510	5087	911	
10	Кредиторская задолженность	1520	1962	902	
11	Доходы будущих периодов	1530	157528		
12	Оценочные обязательства	1540	9237		
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V	1500	173814	1813	
	БАЛАНС	1700	265379	36817	

Руководитель

Верхолаз А.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 28 " февраля 20 22 г.

Примечания



1. Указывается номер соответствующего пояснения.

2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

3. Указывается отчетная дата отчетного периода.

4. Указывается предыдущий год.

5. Указывается год, предшествующий предыдущему.

6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).

7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах за _____ год _____ 20 21 г.

Организация ОО "Специализированный застройщик "Лидерстрой" по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 _____
 ИНН _____
 Организационно-правовая форма/форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / частная по ОКОПФ/ОКФС _____
 Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2021
44302794		
3906391172		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За _____ год _____	
			20 _____ 21 г. ³	20 _____ 20 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110		
	Себестоимость продаж	2120		
	Валовая прибыль (убыток)	2100		
	Коммерческие расходы	2210		
	Управленческие расходы	2220		
	Прибыль (убыток) от продаж	2200		
	Доходы от участия в других организациях	2310		
01	Проценты к получению	2320	9	6
02	Проценты к уплате	2330	(4176)	(911)
	Прочие доходы	2340		
03	Прочие расходы	2350	(1)	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4168)	(905)
	Налог на прибыль ⁷	2410		
	в т. ч.			
	текущий налог на прибыль	2411		
	отложенный налог на прибыль	2412		
04	Прочее	2460	(1)	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4169)	(906)

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За год	
			20 21 г. ³	20 20 г. ⁴
	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 ⁷	2530		
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	(4169)	(906)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Руководитель Верхолаз А.А.
 (подпись) (расшифровка подписи)

« 28 » февраля 20 22 г.



Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанный приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных доходах и расходах могут приводиться в отчете о финансовых результатах общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности незначителен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода», Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода».
7. Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

Отчет об изменениях капитала за 20 21 г.

Коды		
	0710004	
31	12	2021
44302794		
3906391172		
41.20		
12300	16	384

Организация ООО "Специализированный застройщик "Лидерстрой" Форма по ОКУД
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКПО _____
 Организационно-правовая форма/форма собственности Общество с ограниченной ответственностью/ ИНН _____
Частная по ОКВЭД 2 _____
 Единица измерения: тыс. руб. по ОКОПФ/ОКФС _____ по ОКЕИ _____

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря ___ г. ¹	3100						
За 20 20 г.²							
Увеличение капитала — всего:	3210	10					10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x		
переоценка имущества	3212	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3214				x		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				x		
организация юридического лица	3216	10					10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала — всего:	3220	0		0		(906)	(906)
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	(906)	(906)
переоценка имущества	3222	x	x	0	x	0	0
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	0	x	0	0
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	0			x	0	0
уменьшение количества акций	3225	0			x	0	0
реорганизация юридического лица	3226						0
дивиденды	3227	x	x	x	x	0	0
Изменение добавочного капитала	3230	x	x				x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20 г. ²	3200	10	0			(906)	(896)
За 20 21 г.³							
Увеличение капитала — всего:	3310						
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x		
переоценка имущества	3312	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3314				x		
увеличение номинальной стоимости акций	3315				x		x
реорганизация юридического лица	3316						
Уменьшение капитала — всего:	3320	0		0		(4169)	(4169)
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	(4169)	(4169)
переоценка имущества	3322	x	x	0	x	0	0
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	0	x	0	0
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	0			x	0	0
уменьшение количества акций	3325	0			x	0	0
реорганизация юридического лица	3326						0
дивиденды	3327	x	x	x	x	0	0
Изменение добавочного капитала	3330	x	x				x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 21 г. ³	3300	10	0			(5075)	(5065)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20__ г. ¹	Изменения капитала за 20__ г. ²		На 31 декабря 20__ г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал — всего					
До корректировок	3400			(896)	(896)
корректировка в связи с:	3410				
изменением учетной политики	3420				
исправлением ошибок	3500				
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)					
До корректировок	3401			-906	(906)
корректировка в связи с:	3411				
изменением учетной политики	3421				
исправлением ошибок	3501			(906)	(906)
после корректировок					
Другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
До корректировок	3402			10	10
корректировка в связи с:	3412				
изменением учетной политики	3422				
исправлением ошибок	3502			10	10
после корректировок					

3. Чистые активы

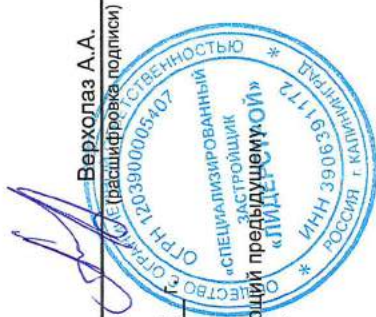
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 21 г. ³	На 31 декабря 20 20 г. ²	На 31 декабря 20 ____ г. ¹
Чистые активы	3600	(5065)	(896)	

Руководитель _____ (подпись) Верхолаз А.А.
 _____ (расшифровка подписи)

« 28 » февраля 20 22

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущий год.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



Отчет о движении денежных средств
за _____ год **20 21** г.

Организация ООО "Специализированный застройщик "Лидерстрой" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности Общество с ограниченной
ответственностью / частная по ОКОПФ/ОКФС _____
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ _____

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710005		
31	12	2021
44302794		
3906391172		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За _____ год	
		20 _____ г. ¹	20 _____ г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления — всего	4110	9	6
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111		
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112		
от перепродажи финансовых вложений	4113	9	6
прочие поступления	4119		
Платежи — всего	4120	(59642)	(29735)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(55371)	(28200)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2949)	(680)
процентов по долговым обязательствам	4123		
налога на прибыль организаций	4124		
прочие платежи	4129	(1322)	(855)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(59633)	(29729)

Наименование показателя	Код	За _____ год		За _____ год	
		20__	21__ г. ¹	20__	20__ г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций					
Поступления — всего	4210				
в том числе:					
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211				
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212				
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213				
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214				
прочие поступления	4219				
Платежи — всего	4220		(21)		
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		(21)		
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224				
прочие платежи	4229				
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200		(21)		
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления — всего	4310		60730		35920
в том числе:					
получение кредитов и займов	4311		60730		35900
денежных вкладов собственников (участников)	4312				20
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313				
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314				
прочие поступления	4319				

Наименование показателя	Код	За _____ год		За _____ год	
		20	21 г. ¹	20	20 г. ²
Платежи — всего	4320				(10)
в том числе:					
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321				(10)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322				
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323				
прочие платежи	4329				
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300		60 730		35 910
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400		1 076		6 181
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450		6181		0
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500		7257		6181
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490				

Руководитель _____ Верхолаз А.А.
(подпись) (расшифровка подписи)

« 28 » февраля 2022 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» за 2021 г.

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

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

3. Юридический адрес юридического лица: 236011, Калининградская обл, Калининград г, Бронницкая ул, д. № 19, кв. 1

4. Основные виды деятельности Общества (ПБУ 4/99): Строительство жилых и нежилых зданий. В 2021 году продолжается строительство МЖД по ул. Нарвской в г. Калининграде. Имеется наличие 62-х эскроу счетов с участниками долевого участия на общую сумму 143 827 250,00 (сто сорок три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч двести пятьдесят) рублей по состоянию на 31.12.2021г.

5. Органы управления юридического лица: Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор

6. Наименование бенефициарного владельца: с 21.10.2020г. учредитель Яковлев А.В. с долей 50% уставного капитала и с 27.03.2021 учредитель Панин И.А. с долей 50% уставного капитала, оба являются бенефициарными владельцами.

7. Учётная политика Общества (основные положения): Учет застройщика. Порядок отражения подрядным способом на спецрежиме УСН 6%, способ оценки МПЗ – метод ФИФО. Затраты застройщика отражаются по мере их возникновения и накапливаются по дебету счета 08.03 нарастающим итогом с начала строительства. При строительстве жилого дома подрядным способом доходом застройщика является вознаграждение за его услуги. Размер вознаграждения определяется условиями договора участия в долевом строительстве. В договорах ООО «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» вознаграждение определяется в виде суммы экономии средств, которые остаются в распоряжении застройщика после окончания строительства, т.е. после ввода МЖД доход образуется от экономии средств ДДУ и затрат застройщика. Финансовый результат определяется на дату передачи жилых помещений. Экономия застройщика признается внереализационным доходом.

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

8. Информация о сопоставимости и тождественности данных: Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации за 2021 год тождественна бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год, данные сопоставимы.

Информация сопоставима и достоверна путем сверки первичных данных с данными в 1с, подтвержденными актами сверки.

9. Непрерывность деятельности, учитывая влияние условий COVID-19: Размер чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» на 31.12.2021 г. составляет (-5065) тыс.руб., что меньше размера уставного капитала и не соответствует требованиям действующего законодательства РФ к размеру чистых активов организации. Также по состоянию на 31 декабря 2021 года краткосрочные обязательства общества превышали его оборотные активы на 1734 тыс. руб. Эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать

значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» продолжать непрерывно свою деятельность.

Стоимость чистых активов общества будет соответствовать требованиям действующего законодательства РФ после ввода объекта в эксплуатацию, передачи объектов жилых и нежилых помещений участникам долевого строительства и определения финансового результата во 2 кв.2022 г.

10.Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в РФ (ПБУ 4/99), а также в соответствии с концепцией достоверного представления бухгалтерской отчетности.

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

Состав связанных сторон – Учредитель Яковлев А.В. являлся работником в должности Главного инженера до 08.12.2021. Операции, кроме выплаты заработной платы, выдачи средств в подотчет.

Операции между связанными сторонами, которые подлежат раскрытию в бухгалтерской отчетности (с остатками на 31.12.2021 г. по заключенным договорам):

ФИО	Договор	Сумма
Панин Иван Анатольевич	Договор займа с ФЛ № 01/2020 от 29.05.2020 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021	18 900 000
	Договор займа с ФЛ № 02/2020 от 01.06.2020 (6%) и доп. соглашение от 30.12.2021	6 000 000
	Договор займа с ФЛ № 03/2020 от 09.12.2020 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021	11 000 000
	Договор займа с ФЛ № 04/2021 от 10.02.2021 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021	10 000 000
	Договор займа с ФЛ № 05/2021 от 01.04.2021 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021	13 000 000
	Договор займа с ФЛ № 06/2021 от 08.06.2021 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021	12 000 000
	Договор займа с ФЛ № 07/2021 от 30.07.2021 (7%) доп. соглашение от 30.12.2021	8 000 000
	Договор займа с ФЛ № 08/2021 от 11.10.2021 (7%) доп. соглашение от 30.12.2021	17 500 000
	Договор ДДУ № Н/1-1/10 от 22.12.2021	3 550 000
	Договор ДДУ № Н/1-1/25 от 09.11.2021	5 464 470
	Договор ДДУ № Н/1-28К от 09.11.2021	131 200,00
	ИТОГО	105 545 670,00

12.Выплаченные вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат: краткосрочные вознаграждения (оплата труда и

начисленные на нее налоги, ежегодный оплачиваемый отпуск, и т.д.) составили 4 027 391,83 рублей, долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

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

- Договор займа с ФЛ № 01/2020 от 29.05.2020 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021 на покупку земельного участка в сумме 18 900 000 рублей– срок погашения 30.06.2022г.
- Договор займа с ФЛ № 02/2020 от 01.06.2020 (6%) и доп. соглашение от 30.12.2021 на строительство МЖД в сумме 6 000 000 рублей– срок погашения 30.06.2022г.
- Договор займа с ФЛ № 03/2020 от 09.12.2020 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021 на строительство МЖД в сумме 11 000 000 рублей– срок погашения 30.06.2022г.
- Договор займа с ФЛ № 04/2021 от 10.02.2021 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021 на строительство МЖД в сумме 10 000 000 рублей– срок погашения 30.06.2022г.
- Договор займа с ФЛ № 05/2021 от 01.04.2021 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021 на строительство МЖД в сумме 13 000 000 рублей– срок погашения 30.06.2022г.
- Договор займа с ФЛ № 06/2021 от 08.06.2021 (6%) доп. соглашение от 30.12.2021 на строительство МЖД в сумме 12 000 000 рублей– срок погашения 30.06.2022г.
- Договор займа с ФЛ № 07/2021 от 30.07.2021 (7%) доп. соглашение от 30.12.2021 на строительство МЖД в сумме 8 000 000 рублей– срок погашения 30.06.2022г.
- Договор займа с ФЛ № 08/2021 от 11.10.2021 (7%) доп. соглашение от 30.12.2021 на строительство МЖД в сумме 17 500 000 рублей– срок погашения 30.06.2022г.

14.Выручка в отчетном периоде признавалась методом (ПБУ 9/99) - основным критерием признания выручки является передача права собственности. МЖД, который будет введен в эксплуатацию до 28.03.2022г. (основание РнС № 39-RU39301000-410-2020 от 28.09.2020г.).

За 2021 год ООО «Специализированный застройщик «ЛидерСтрой» получило доход в виде % от остатка денежных средств на расчетном счете в сумме 8,769 тыс. рублей, которые относятся к доходам, которые не учитываются в составе выручки, а учитываются в составе процентов к получению (уплате).

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

16.Членами (ФИО и должность) исполнительных и контрольных органов организации являются (ПБУ 4/99):

В 2021 году генеральным директором общества являлся Верхолаз Антон Александрович на период с 10.12.2020 г. по настоящее время.

17.Среднегодовая численность работающих за отчетный период (ПБУ 4/99) составила: 2 человека.

18.Организацией приняты сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) в соответствии с действующей редакцией постановления Правительства от 01.01.2002 № 1. Способ начисления амортизации линейный. Первоначальная стоимость и сумма начисленной амортизации по группам основных средств на начало и конец отчетного периода, поступило и выбыло объектов основных средств (ПБУ 6/01):

01.01, Основные средства в организации	Первоначальная стоимость	Амортизация на 01.01.2021	Амортизация на 31.12.2021
Многофункциональное устройство KYOCERA ECOSYS M4125idn	82 340,00	8 233,98	24 701,94
Итого	82 340,00	8 233,98	24 701,94

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

20. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат (ПБУ 10/99) — материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, амортизация, прочие затраты — отсутствуют.

21. Оценка МПЗ при отпуске в производство осуществлялась методом (ФСБУ 5/2019) — принимаются по фактической себестоимости.

22. В отчетном периоде оценочные обязательства (ПБУ 8/2010) составляют:

Наименование	Сумма
Резерв ежегодных отпусков	210 978,75
Резерв предстоящих расходов (ТП газоснабжение)	9 025 944,00
ИТОГО	9 237 019,15

23. Полученные меры государственной поддержки в условиях распространения новой коронавирусной инфекции: Вид деятельности не относится к категории пострадавшей от COVID-19. Меры получены в виде снижения страховых взносов с заработной платы как для субъектов малого или среднего предпринимательства.

24. Признание условных фактов хозяйственной деятельности: отсутствуют.

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

26. Уплаченные самостоятельно в отчетном периоде или подлежащие уплате налоговые санкции по налогу на землю в виде пеней в сумме 0,51 тыс. руб. и штрафа в ОПФР за не своевременно сданные сведения 0,5 тыс. руб.

Генеральный директор _____

/Верхолаз А.А./

М.П.

