

# Калининградский Аудит

## Аудиторская компания

Россия, 236022, г. Калининград, Генделя, 5. Телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21

ИНН 3907014106, КПП 390701001, ОГРН 1023901644359, ОРНЗ 12006096704

E-mail: [kld.audit@baltnet.ru](mailto:kld.audit@baltnet.ru)

---

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество»

за 2020 год

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество»

#### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество» (ОГРН 1063905088830, Российская Федерация, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93Б), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

#### Основание для выражения мнения

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

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

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

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

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

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской

(финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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



В.А. Волков

Аудиторская организация:

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

23 марта 2021 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
		31	12	2020
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная Компания Содружество"	по ОКПО	95728543	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3904082027	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, д. № 93Б			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 570	952	689
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	-	-	25
4.1	Затраты в незавершенном строительстве	11502	1 570	952	664
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	343	183	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 913</b>	<b>1 135</b>	<b>689</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	442	817	1 130
	в том числе:				
	Долгосрочная:	12301	25	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	25	-	-
	Краткосрочная:	12303	417	817	1 130
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	417	817	1 130

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19	65	48
в том числе: Расчетные счета	12501	19	65	48
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	461	882	1 178
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 374</b>	<b>2 017</b>	<b>1 868</b>

Поясн

4.

4.

Руковод

10

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
48	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	50
48	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
-	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
1 178	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 000	2 000	2 000
1 868	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 908)	(3 269)	(1 970)
	Итого по разделу III	1300	(1 858)	(1 219)	80
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	2 924	1 735
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	-	2 924	1 735
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	2 924	1 735
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.3	Заемные средства	1510	4 057	81	12
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	3 907	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	151	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	-	81	12
4.4	Кредиторская задолженность	1520	32	46	40
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	21	4	40
	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	5	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	11	12	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	-	24	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	143	185	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 232	312	52
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 374	2 017	1 868



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

10 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная Компания Содружество"

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

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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	2020
95728543		
3904082027		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
3	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(709)	(841)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(709)	(841)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(70)	(69)
	Прочие доходы	2340	13	-
	Прочие расходы	2350	(33)	(572)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(30)	(28)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(799)	(1 482)
	Налог на прибыль	2410	160	183
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	160	183
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(639)	(1 299)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Дек 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(639)	(1)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	

Коды  
0710004

Форма по ОКУД

Отчет об изменении капитала  
за Январь - Декабрь 2020 г.



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

10 марта 2021 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2020
95728543	
3904082027	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная Компания Содружество"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

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 2018 г.	3100	50	-	2 000	-	(1 970)	80
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 299)	(1 299)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 299)	(1 299)
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 2019 г.	3200	50	-	2 000	-	(3 269)	(1 219)
Увеличение капитала - всего: за 2020 г.	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	-	-	-	-	(639)	(639)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(639)	(639)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	50	-	2 000	-	(3 908)	(1 858)

связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Изменения капитала за 2019 г.

На 31 декабря 2019 г.

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(1 858)	(1 219)	80



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 Горчаков Сергей Валентинович (расшифровка подписи)

10 марта 2021 г.

организация  
 ентификационн  
 д экономическ  
 ятельности  
 рганизационно  
 бщества с орг  
 ветственнос  
 единица измер

Поступле  
 Платежи  
 в том  
 поста  
 услу  
 в св  
 про  
 Сальдо  
 Посту  
 Плате  
 Саль

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная Компания Содружество"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
 Вид собственности Общество 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	2020
95728543		
3904082027		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
Платежи - всего	4120	(1 029)	(1 172)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(339)	(632)
в связи с оплатой труда работников	4122	(656)	(535)
прочие платежи	4129	(33)	(5)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 029)	(1 172)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Дек 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	983	
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	983	
Платежи - всего	4320	-	
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	983	
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(46)	
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	65	
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	19	
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	

г. Кали  
Д  
«Спец  
подгот  
  
«Спе  
в Ед  
ИН  
сто  
Бор  
об  
О



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

10 марта 2021 г.

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

г. Калининград

10 марта 2021 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество».

1.2 Дата государственной регистрации «14» ноября 2006 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1063905088830. ИНН/КПП 3904082027/390601001.

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

Состав участников на 31.12.2020г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	50 000	100%

1.4 Адрес регистрации и местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б. По состоянию на 31.12.2020г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5. Средняя численность работников отчетный период – 2 человека. Сотрудники Общества являются внешними совместителями.

1.6. Общество не является малым предприятием.

1.7. Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

1.8. Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика.

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

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет главный бухгалтер.

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

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

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

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

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

При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней

стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В затраты на создание объекта недвижимости включаются:

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

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;

- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;

- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства, а также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;

- расходы по уплате арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования, расходы по уплате земельного налога;

- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;

- затраты на строительство (возведение) зданий;

- затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;

- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений;



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

б) затраты на содержание службы застройщика, прочие, которые учитываются на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика»:

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

Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

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

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

в) по статьям затрат.

По завершению строительства объекта и ввода его эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», и на счете 19.13 «НДС по затратам на строительство» распределяются пропорционально доли площади построенного помещения (квартиры, кладовые, машиноместа и прочие помещения, далее по тексту - помещения) в готовом объекте в общей площади всех помещений и формируют себестоимость построенных помещений на субсчете 08.14.1 «Затраты на строительство в готовом объекте». К площади кладовых, машиномест и прочих нежилых помещений может применяться понижающий коэффициент для формирования себестоимости, в зависимости от технических характеристик построенных объектов.

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

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

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

2.4. Налоговый учет в организации ведется автоматизировано главным бухгалтером на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

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

За 2020 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 0 тыс. руб., включая:
- Себестоимость составила – 0 тыс. руб., включая:
- Управленческие расходы – 709 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – убыток 709 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 639 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

В 2021 году Общество планирует получить разрешение на строительство многоквартирного жилого дома (далее МЖД) по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, дом №4 по ГП. Проектирование и разработка МДЖ на начальном этапе осуществляется за счет собственных и заемных средств. После получения разрешения на строительство Общество планирует привлекать участников долевого строительства, а также получить кредитное финансирование для строительства МЖД. Привлечение участников долевого строительства будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. По окончании строительства, построенные объекты долевого строительства будут передаваться дольщикам по актам приема-передачи. Передача по ДДУ будет формировать выручку от оказания услуг застройщика при строительстве МЖД.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2020 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 2 человека. Фонд оплаты труда за 2020 год составил 474 тыс. рублей, что составило 35,7% от управленческих расходов и затрат в незавершенном строительстве, за отчетный период. Сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека за отчетный период составила 20 тыс. руб.

### 4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1 Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 1 570 тыс. руб. включает затраты на строительство МЖД, осуществляемых с привлечением средств участников долевого строительства, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству МЖД:

- ул. Батальная №4 по ГП г. Калининград – 1 570 тыс. руб.

4.2. Пояснения к дебиторской задолженности.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 442 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями.

Долгосрочная дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками по строке 12302 - 25 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущего объекта строительства МЖД по ул. Батальная №4 по ГП.

4.3. Пояснения к заемным средствам. «Заемные средства» по строке 1510 – 4 057 тыс. руб. отражают краткосрочные:

- краткосрочные займы – 3 907 тыс. руб.

- проценты по краткосрочным займам на дату 31.12.2020г. – 151 тыс. руб.

Структура заемных средств за период представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Структура заемных средств, полученных от других организаций

Наименование заимодавца	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «Сэтл Сити Калининград»	2 924	983	0	3 907
<b>Итого</b>	<b>2 924</b>	<b>983</b>	<b>0</b>	<b>3 907</b>

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2020 год составила 70 тыс. руб.

4.4. Кредиторская задолженность на отчетную дату – 32 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Задолженность перед персоналом по оплате труда отсутствует. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующим положениям об оплате труда, премировании.

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

## 5. Результаты инвентаризации

По состоянию на 31 декабря 2020 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резерва на отпуск работников. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

## 6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

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

Таблица 2 - Структура резервов предприятия.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Начислено	Использовано	
Резерв на отпуск работников	185	15	57	143
Итого	185	15	57	143

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

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

Общество имеет в аренде земельный участок на котором планирует строительство МЖД по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, дом №4 по ГП. Арендованные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Структура основных средств, полученных в аренду

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость
Земельный участок кад. №39:15:000000:12964 (4 243 кв.м)	Гр. Максименко Олег Владимирович	№09/08 от 09.08.2018г.	19 162 тыс. руб.

## 8. Событие после отчетной даты

На момент составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды отсутствуют.

В 2021 году Общество планирует получить разрешение на строительство многоквартирного жилого дома (далее МЖД) по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, дом №4 по ГП. Проектирование и разработка МДЖ на начальном этапе осуществляется за счет собственных и заемных средств. После получения разрешения на строительство Общество планирует привлечь участников долевого строительства, а также получить кредитное финансирование для строительства МЖД. Привлечение участников долевого строительства будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

## **9. Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами Общества являются:

Юридические лица: ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Сэтл Групп».

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

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2020 год Общество перечислило за аренду 15 тыс. руб.

2. Общество выплачивает по лицензионному договору с ООО «Сэтл Групп» плату за товарный знак. За 2020 год Общество перечислило за пользование товарным знаком 28 тыс. руб.

3. Общество выступало заемщиком по договору процентного займа с ООО «Сэтл Сити Калининград». Структура заемных средств представлена в таблице 1.

## **10. Информация по сегментам**

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

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

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

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

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

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

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

## **14. Изменения оценочных значений**

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

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

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

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

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

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

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

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

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

## 18. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 19 тыс. руб.;
  - имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства отсутствуют;
  - существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
  - средств в аккредитивах, открытых в пользу организации – нет.
- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – нет.

Платежи – 1 029 тыс. руб., из них 339 тыс. руб. оплачено поставщикам за работы, услуги, 339 тыс. руб. направлено в связи с оплатой труда работникам, включая НДФЛ 75 тыс. руб., страховые взносы 144 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – нет.

Платежи – нет.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 983 тыс. руб., из них 983 тыс. руб. получено займов от контрагента.

Платежи – нет.

## 19. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не прекращает и не планирует сокращать свою деятельность.

Отрицательные чистые активы имеют временный характер в связи с особенностями производственной деятельности – строительства многоквартирных жилых домов.

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

## Заключительная часть

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

Генеральный директор

Главный бухгалтер



С.В. Горчаков

О.С. Самсонова

Проконтроровано, пронумеровано  
и скреплено печатью 17 листов  
" 23 " мая 20 21 г.  
Генеральный директор 

