

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2019 г.

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

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	10 831	9 644	95 655
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	-	-	118
4.1	Затраты в незавершенном строительстве	11502	10 831	9 394	8 329
	Затраты на строительство в готовом объекте	11503	-	250	87 208
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	5 490	43 760	60 380
	в том числе:				
4.2	Предоставленные займы	11701	5 490	43 760	60 380
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>16 321</b>	<b>53 404</b>	<b>156 035</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	2	5
	в том числе:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	-	2	5
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	5 921	8 082	22 926

	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	1 506	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	1 506	-	-
	Краткосрочные:	12303	4 415	8 082	22 926
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	314	1 180	816
	Расчеты по налогам и сборам	12305	3	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	-	-	246
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12307	3 469	5 859	6 086
	Расчеты с дольщиками по строительству	12308	628	1 018	10 285
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12309		25	5 492
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	32 003	-	-
4.2	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	32 003	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5	21	16
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	5	21	16
	Прочие оборотные активы	1260	-	177	40 863
2.1	в том числе:				
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	-	177	40 863
	Итого по разделу II	1200	37 929	8 281	63 810
	<b>БАЛАНС</b>	1600	54 250	61 685	219 845

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	37 859	40 176	42 049
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>37 869</b>	<b>40 186</b>	<b>42 059</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	53
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	-	-	53
4.4	Кредиторская задолженность	1520	16 348	21 343	45 842
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	65	50	967
	Расчеты по налогам и сборам	15202	94	151	209
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	128	82	83
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15204	16 058	21 058	44 570
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	2	2	12
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	33	55	146
	Прочие обязательства	1550	-	100	131 745
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	-	-	91 068
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	-	-	40 678
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>16 381</b>	<b>21 499</b>	<b>177 786</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>54 250</b>	<b>61 685</b>	<b>219 845</b>



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная Компания "Союз"</b>		60594158		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3904607034		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
3	Выручка	2110	-	24 105
3	Себестоимость продаж	2120	(170)	(11 863)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(170)	12 242
	Коммерческие расходы	2210	(19)	(772)
	Управленческие расходы	2220	(2 956)	(2 566)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 144)	8 904
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 222	1 514
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	52	26
	Прочие расходы	2350	(339)	(11 751)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(34)	(341)
	Убыток от строительства по ДДУ	23502	(207)	(10 214)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 208)	(1 307)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(109)	(567)
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	(109)	(567)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 317)	(1 874)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(2 317)	(1 874)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Коды	
0710004	
31	12
2019	
60594158	
3904607034	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

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 2017 г.	3100	10				42 049	42 059
<u>За 2018 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		X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220					(1 873)	(1 873)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 873)	(1 873)
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
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	10	-	-	-	40 176	40 186
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	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 317)	(2 317)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 317)	(2 317)
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
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	10	-	-	-	37 859	37 869

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	42 059	(1 873)	-	40 186
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	42 059	(1 873)	-	40 186
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	42 049	(1 873)	-	40 176
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	42 049	(1 873)	-	40 176
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	37 869	40 186	42 059



Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

13 марта 2020 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная Компания "Союз"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	60594158		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	3904607034		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	382	13 194
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	2 630
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	330	10 382
прочие поступления	4119	52	182
Платежи - всего	4120	(5 277)	(8 038)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 335)	(4 770)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 734)	(2 263)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(53)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
возврат по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4125	-	(230)
налога по УСН	4126	(146)	(628)
прочие платежи	4129	(62)	(94)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 895)	(5 156)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	17 659	29 791
в том числе:			
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	14 047	28 050
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 612	1 741
Платежи - всего	4220	(7 780)	(11 430)
в том числе:			
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(7 780)	(11 430)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	9 879	18 361

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
Платежи - всего	4320	(5 000)	(23 513)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(4 350)	(20 456)
прочие платежи	4329	(650)	(3 057)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(5 000)	(23 513)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(16)	4
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	21	16
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5	21
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

13 марта 2020 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**  
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ**  
**«СОЮЗ» ЗА 2019 ГОД**

г. Калининград

13 марта 2020 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз» за 2019 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 «Союз». 07 мая 2019 года внесена запись в ЕГРЮЛ о смене наименования с общество с ограниченной ответственностью ООО «Строительная Компания «Союз» на ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз».

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

1.3 Дата государственной регистрации «02» июля 2009 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1093925021552. ИНН/КПП 3904607034/390601001.

1.4 Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей.

1.5 Средняя численность работающих за отчетный период – 7 человек.

1.6 Общество является малым предприятием.

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

1.8 Учредители компании – Изак Ян Леонидович, Воробьев Олег Анатольевич, Верниковская Татьяна Владимировна, ООО «Сэтл Сити Калининград».

1.9 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

1.10 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика.

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

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет бухгалтерская служба, как структурное подразделение, под руководством главного бухгалтера.

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

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

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

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

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

При списании оценка материально-производственных запасов производится по

средней стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- коэффициента прибыльности выручки от оказания УЗ по данному объекту.

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

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

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

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

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

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

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

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

В момент передачи помещений в построенном объекте конкретному дольщику, затраты на строительство в готовом объекте, учтенные на субсчете 08.14.1, списываются в

уменьшение обязательств перед данным дольщиком по каждому помещению. При этом производится запись по дебету субсчета 86.03 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета 08.14.1. «Затраты на строительство в готовом объекте».

2.3 В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма 5 процентов 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 В качестве объекта налогообложения выбраны доходы.

По итогам каждого отчетного периода исчисляется сумма авансового платежа по налогу, исходя из 6% ставки налога и фактически полученных доходов, рассчитанных нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответственно первого квартала, полугодия, девяти месяцев с учетом ранее исчисленных сумм авансовых платежей по налогу.

Ведение книги учета доходов и расходов осуществляется в электронном виде с использованием компьютерной программы с последующей распечаткой на бумажный носитель.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) уменьшается на суммы:

- страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, уплаченных (в пределах исчисленных сумм) за этот же период времени в соответствии с законодательством.

- выплаченных работникам пособий по временной нетрудоспособности.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) не может быть уменьшена на сумму указанных расходов более чем на 50%.

При обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде, если допущенные ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были выявлены указанные ошибки (искажения).

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

За 2019 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 0 тыс. руб.,
- Себестоимость составила – 170 тыс. руб., включая:
  - себестоимость услуг застройщика – 170 тыс. руб.;
- Коммерческие расходы – 19 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 2 956 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – убыток 3 144 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 2 317 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, повлекшие изменение объемов продаж:

- Признание в бухгалтерском учете выручку от услуг застройщика по мере готовности.

- Передача по актам приема-передачи всех построенных объектов недвижимости по ДДУ в 2018 году.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2019 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 7 человек. Все сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Фонд оплаты труда за 2019 год составил 2 124 тыс. рублей, что составило 67,5% от всех затрат. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека составила в 2019 году 25,3 тыс. руб.



#### 4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1 Состав строки 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 10 831 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, и прочим расходам по строительству объектов в г. Светлогорске:

- ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого) – 10 831 тыс. руб.

4.2 Пояснения по финансовым вложениям и начисленным процентам к получению.

Строка 11701 «Предоставленные займы» включает выданные долгосрочные процентные займы 5 490 тыс. руб. Строка 12401 «Предоставленные займы» отражает краткосрочные процентные заемные средства 32 003 тыс. руб. Структура финансовых вложений за отчетный период представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Структура выданных заемных средств, тыс. руб.

Наименование заемщика	Сальдо на 01.01.2019г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2019г.
		Выдано	Погашено	
ООО «Новострой»	0			
ООО «СЗ «ОСТ-строй»	8 525	1 130	9 655	0
ООО «Престиж»	35 235	5 650	3 392	37 493
ООО «СЗ «Бизнес»	0	1 000	1 000	0
<b>Итого</b>	<b>43 760</b>	<b>7 780</b>	<b>14 047</b>	<b>37 493</b>

Сумма начисленных процентов к получению за 2019 год составила 1 222 тыс. руб.

4.3 Пояснения к дебиторской задолженности.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 5 921 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 1 506 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям по строительству МЖД по ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого). Дебиторская задолженность снизилась по сравнению с 2018 годом за счет снижения дебиторской задолженности поставщиков и подрядчиков, задолженности контрагентов по уплате процентов по выданным займам, а также дебиторской задолженности дольщиков по ДДУ, включая услуги застройщика.

Строка 12308 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 628 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ. Расшифровка строки 12308 «Расчеты с дольщиками по строительству» по объектам строительства:

- Майский проезд, дом 10 - 542 тыс. руб.

- Олимпийский бульвар, дом 5 - 86 тыс. руб.

4.4 Пояснения кредиторской задолженности.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 16 348 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с 2018 годом, в основном, ввиду выплаты участникам доходов по распределению прибыли в виде дивидендов.

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

Задолженность по налогам и сборам составляет – 94 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2019 года со сроком уплаты в 1 квартале 2020 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было. В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 4 458 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 292 тыс. руб.;
- ✓ Налог на прибыль с выплаченных доходов – 650 тыс. руб.;
- ✓ Налог по УСН – 146 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 593 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы – 22 тыс. руб.

## 5. Результаты инвентаризации

По состоянию на 31 декабря 2019 года была проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами, кредиторами, денежных средств, резерва на отпуск. Результаты отражены в актах инвентаризации.

## 6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

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

Таблица 2 - Структура резервов предприятия, тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2019г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2019г.
		Начислено	Использовано/восстановлено	
Резерв на отпуск работников	55	178	200	33
<b>Итого</b>	<b>55</b>	<b>178</b>	<b>200</b>	<b>33</b>

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

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

Общество имеет в аренде земельные участки на которых осуществляется строительство объекта строительства ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого). Арендованные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Структура объектов, полученных в аренду, тыс. руб.

Арендованные объекты	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость на 31.12.19г.
Земельный участок кад. № 39:17:010021:777, г. Светлогорск (1 289 м2)	Администрация Светлогорского района	№09/02-2016 от 20.02.2016г.	6 071
Земельный участок кад. №39:17:010021:448, г. Светлогорск (1 946 м2)	Администрация Светлогорского района	№16/03-2007 от 14.03.2007г.	0

## 8. Событие после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2019 года составляют 16 058 тыс. руб.

Во 2 квартале 2020 года Общество планирует получить разрешение на строительство по объекту: ул. Майский проезд, №6 по ГП г. Светлогорск (р-н о. Тихого). Проектирование и разработка МДЖ №6 по ГП на данном этапе осуществляется за счет собственных средств. После получения разрешения на строительство планируется осуществлять строительство с привлечением целевых кредитных банковских средств. Привлечение участников долевого строительства будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

## 9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

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

Физические лица: Горчаков Сергей Валентинович, участники Изак Ян Леонидович, Воробьев Олег Анатольевич, Верниковская Татьяна Владимировна.

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2019 год Общество перечислило за услуги 45 тыс. руб.

2. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2019 год Общество перечислило вознаграждение в размере 17 тыс. руб.

3. Общество выступало в отчетном периоде займодавцем по договорам процентного займа ООО «Специализированный застройщик «Бизнес», ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй», ООО «Престиж». Структура заемных средств представлена в таблице 1.

4. Общество в отчетном периоде перечислило доходы в виде дивидендов участнику ООО «Сэтл Сити Калининград» 4 350 тыс. руб. С выплаченных доходов уплачен в бюджет налог на прибыль 650 тыс. руб.

#### **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 – 5 тыс. руб.
- имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства отсутствуют;

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

- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 382 тыс. руб. Из них поступило на расчетный счет 330 тыс. руб. по договорам долевого участия от дольщиков, включая услуги застройщика. Из них поступило по объектам строительства:

- Майский проезд, дом 10 – 30 тыс. руб., включая услуги застройщика.

- Майский проезд, дом 8а – 300 тыс. руб., включая услуги застройщика.

Платежи – 5 277 тыс. руб., из них: 2 335 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам, прочим контрагентам за работы, услуги, 2 734 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ 292 тыс. руб., страховые взносы 593 тыс. руб.; 146 тыс. руб. уплачено налога по УСН.

Прочие платежи - 62 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – 17 659 тыс. руб. Из них 14 047 тыс. руб. возвращено от контрагентов по выданным займам, 3 612 тыс. руб. получено процентов.

Платежи – 7 780 тыс. руб. Из них 7 780 тыс. руб. выдано по договорам займа.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – нет.

Платежи – 5 000 тыс. руб. Из них 4 350 тыс. руб. выплачено участникам дивидендов, 650 тыс. руб. уплачено налога на прибыль с перечисленных дивидендов.

### 19. Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

### Заключительная часть

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

Генеральный директор  
ООО «Специализированный  
застройщик «СК «Союз»

Главный бухгалтер



Горчаков С.В.

Крамская Е.С.

*Handwritten signature*