

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная Компания "Союз"	по ОКПО	60594158		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3904607034		
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. № 93, корп. Б

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	19 263	10 831	9 644
	в том числе:				
4.1	Затраты в незавершенном строительстве	11501	19 263	10 831	9 394
	Затраты на строительство в готовом объекте	11502	-	-	250
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 000	5 490	43 760
	в том числе:				
4.2	Предоставленные займы	11701	1 000	5 490	43 760
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 263	16 321	53 404
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	2
	в том числе:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	-	-	2
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	57 272	5 921	8 082
	в том числе:				
	Долгосрочная:	12301	20 824	1 506	-

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	1 506	1 506	-
	Расчеты с дольщиками по строительству	12303	19 318	-	-
	Краткосрочная:	12304	36 448	4 415	8 082
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12305	139	314	1 180
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	10	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	32 006	-	-
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12308	3 750	3 469	5 859
	Расчеты с дольщиками по строительству	12309	542	628	1 018
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12310	-	-	25
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	32 003	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	32 003	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1	5	21
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1	5	21
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	177
	в том числе:				
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	-	-	177
	Итого по разделу II	1200	57 273	37 929	8 281
	БАЛАНС	1600	77 536	54 250	61 685

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	35 490	37 859	40 176
	Итого по разделу III	1300	35 500	37 869	40 186
4.4	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 104	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 807	-	-
	Долгосрочные займы	14102	290	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	6	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.5	Прочие обязательства	1450	19 318	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	14501	19 318	-	-
	Итого по разделу IV	1400	22 422	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.6	Кредиторская задолженность	1520	19 457	16 348	21 343
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 523	65	50
	Расчеты по налогам и сборам	15202	755	94	151
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	121	128	82
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15204	16 058	16 058	21 058
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	-	2	2
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	157	33	55
	Прочие обязательства	1550	-	-	100
	Итого по разделу V	1500	19 614	16 381	21 499
	БАЛАНС	1700	77 536	54 250	61 685

Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

11 марта 2021 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

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

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
60594158		
3904607034		
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	-	(170)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(170)
	Коммерческие расходы	2210	-	(19)
	Управленческие расходы	2220	(1 685)	(2 956)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 685)	(3 144)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	372	1 222
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	159	52
	Прочие расходы	2350	(455)	(339)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 610)	(2 208)
	Налог на прибыль	2410	(755)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(755)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(4)	(109)
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	(4)	(109)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 369)	(2 317)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(2 369)	(2 317)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Горчаков Сергей
Валентинович

(подпись)

(расшифровка подписи)

11 марта 2021 г.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the name 'S. Gorchakov'.

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

Коды	
0710004	
31	2020
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

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	10	-	-	-	40 176	40 186
За 2019 г.							
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 317)	(2 317)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 317)	(2 317)
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	-	-	-	X	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. за 2020 г.	3200	10	-	-	-	37 859	37 869
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	-	-	-	-	(2 369)	(2 369)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	(2 369)
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	10	-	-	-	35 490	35 500

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	35 500	37 869	40 186

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



11 марта 2021 г.

(Handwritten signature)

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная Компания "Союз"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
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 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3	382
в том числе:			
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	-	330
прочие поступления	4119	3	52
Платежи - всего	4120	(7 770)	(5 277)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 210)	(2 335)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 318)	(2 734)
налога по УСН	4125	(98)	(146)
прочие платежи	4129	(144)	(62)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 767)	(4 895)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 776	17 659
в том числе:			
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	5 685	14 047
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	91	3 612
Платежи - всего	4220	(1 110)	(7 780)
в том числе:			
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 110)	(7 780)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	4 666	9 879

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 217	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 217	-
Платежи - всего	4320	(120)	(5 000)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	(4 350)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(120)	-
прочие платежи	4329	-	(650)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 097	(5 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(4)	(16)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5	21
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1	5
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

11 марта 2021 г.



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

г. Калининград

11 марта 2021 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз» 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 «Союз».

1.2 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.

1.3 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, и состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.12.2020г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл Сити Калининград»	6 000	60%
Изак Ян Леонидович	2 500	25%
Воробьев Олег Анатольевич	1 500	15%

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 4.

1.6 Общество не является малым предприятием.

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

1.8 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

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

В виду изменения состава участников в 4 квартале 2020 года, Общество сменило режим налогообложения с 01.10.2020 года с упрощенной системы налогообложения на общий режим налогообложения.

В связи с переходом на общий режим налогообложения, в соответствии с правилами перехода по п.2 ст.346.25 НК РФ, Общество включило в доходы дебиторскую задолженность по причитающимся к получению процентам по выданным займам, в размере 3 752 821,38 руб., и прочую дебиторскую задолженность в размере 123 996 руб., оплата которой не произведена до даты перехода на исчисление налоговой базы по налогу на прибыль - 01.10.2020 года.

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2020 года нет долгов за отгруженные, но не оплаченные товары (работы, услуги), учитываемые на счете 62.

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

За 2020 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 0 тыс. руб.,
- Себестоимость составила – 0 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 0 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 1 685 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – убыток 1 685 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 2 369 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

В 2020 году Общество получило 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 начальном этапе осуществлялось за счет собственных средств. После получения разрешения на строительство Общество начало привлекать участников долевого строительства и заключило кредитное соглашение с ПАО ВТБ г. Санкт-Петербург на целевой кредит для строительства МЖД. Привлечение участников долевого строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. Передача построенных объектов долевого строительства дольщикам согласно заключаемым договорам долевого строительства будет осуществлена в срок до 31 мая 2022 года.

Средняя численность работников – 4 человека. Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2020 году составила 3 человека, так как в штате есть работники внешние совместители. Все сотрудники предприятия трудоустроены по трудовым договорам. Фонд оплаты труда за 2020 год составил 2 668 тыс. руб. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека составила в 2020 году 55,58 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1 Состав строки 11501 «Затраты в незавершенном строительстве» - 19 263 тыс. руб., включают затраты на строительство МЖД, осуществляемого 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. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого) – 19 263 тыс. руб.

4.2 Пояснения по финансовым вложениям и начисленным процентам к получению.

Строка 11701 «Предоставленные займы» включает выданные долгосрочные процентные займы 1 000 тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения на начало периода составляли 32 003 тыс. руб. и включали краткосрочные процентные займы по заемщику ООО «Престиж». В отчетном периоде Общество заключило соглашения к договорам займа с ООО «Престиж» о прекращении с 01.05.2020 года начисления процентов по выданным займам. Краткосрочные займы переведены в состав дебиторской задолженности и отражаются по строке 12307. Структура финансовых вложений за отчетный период представлена в таблице 1.

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

Наименование заемщика	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Выдано	Погашено/ переведено в дебиторскую задолженность	
ООО «СЗ «ОСТ-строй»	0	1 100	100	1 000
ООО «Престиж»	37 493	0	37 493	0
Итого	37 493	1 100	37 593	1 000

Сумма начисленных процентов к получению за 2020 год составила 372 тыс. руб.

4.3 Пояснения к дебиторской задолженности.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 57 272 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями.

Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 20 824 тыс. руб. включает:

- авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям по строительству МЖД по ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого) – 1506 тыс. руб.
- дебиторскую задолженность участников долевого строительства по договорам долевого участия (ДДУ) по строительству МЖД по ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого) – 19 318 тыс. руб.

Дебиторская задолженность увеличилась по сравнению с 2019 годом за счет показателя дебиторской задолженности участников долевого строительства по ДДУ. В рамках закона №214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» участники долевого строительства перечисляют денежные средства в счет оплаты ДДУ в кредитные учреждения на счета эскроу в банк агент застройщика. После ввода МЖД в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу поступят на расчетный счет застройщика в счет оплаты ДДУ. Таким образом, дебиторская задолженность дольщиков по строительству МЖД по ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого) отражается в составе долгосрочной дебиторской задолженности в соответствии с условиями ДДУ и сроками зачисления средств со счетов эскроу на счет застройщика.

Также показатель дебиторская задолженность увеличился ввиду включения в состав дебиторской задолженности краткосрочных займов в размере 32 003 тыс. руб., переведенных из процентных займов в беспроцентные.

4.4 Пояснения к заемным средствам.

- кредитные обязательства на отчетную дату отражают сумму целевого кредита по заключенному кредитному соглашению №117/20 от 01.12.2020 года с ПАО Банк ВТБ, полученных на строительство МЖД по ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого) – 2 807 тыс. руб.

- заемные средства на отчетную дату составляют долгосрочные беспроцентные займы 290 тыс. руб.

- задолженность по процентам по долгосрочным кредитам на 31.12.2020г. -6 тыс. руб.

Структура заемных средств за период представлена в таблице 2.

Таблица 2 - Структура заемных средств

Наименование займодавца	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Поступило	Возвращено	
				тыс. руб.

ООО «СК «Свет»	0	120	120	0
Воробьев О.А.	0	290	0	290
ПАО Банк ВТБ филиал Меридиан г. Санкт-Петербург	0	2 807	0	2 807
Итого	0	3 217	120	3 097

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2020 год составила 6 тыс. руб.

4.5 Пояснения к прочим долгосрочным обязательствам.

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 19 318 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого) – 19 318 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.05.2022 год.

4.6 Пояснения кредиторской задолженности.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 19 457 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель увеличился по сравнению с показателем 2019 года, ввиду увеличения кредиторской задолженности поставщикам и подрядчикам, связанной с началом ведения строительного-монтажных работ по МЖД ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихого).

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

Задолженность по налогам составляет – 755 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2020 года со сроком уплаты в 1 квартале 2021 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было. В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 1 132 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 340 тыс. руб.;
- ✓ Налог по УСН – 98 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 669 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы – 25 тыс. руб.

5. Результаты инвентаризации

По состоянию на 31 декабря 2020 года была проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами, кредиторами, денежных средств, резерва на отпуск. Результаты отражены в актах инвентаризации. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы, которые представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Структура резервов предприятия, тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Начислено	Использовано/восстановлено	
Резерв на отпуск работников	33	271	147	157
Итого	33	271	147	157

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 4.

Таблица 4 – Структура объектов, полученных в аренду, тыс. руб.

Арендованные объекты	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость на 31.12.2020г.
Земельный участок кад. № 39:17:010021:777, г. Светлогорск (1 289 м2)	Администрация Светлогорского района	№09/02-2016 от 20.02.2016г.	3 370

8. Событие после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребоваанные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2020 года составляют 16 058 тыс. руб.

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

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

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». За 2020 год Общество перечислило за услуги 75 тыс. руб.

2. Общество является застройщиком и получает услуги заказчика строительства по договору на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2020 год Общество перечислило за услуги заказчика 65 тыс. руб.

3. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2020 год Общество перечислило вознаграждение в размере 711 тыс. руб.

4. Общество выплачивает по лицензионному договору с ООО «Сэтл Групп» плату за товарный знак. За 2020 год Общество перечислило за пользование товарным знаком 72 тыс. руб.

5. Общество выступало в отчетном периоде займодавцем по договорам процентного займа ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй», ООО «Престиж». 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 – 1 тыс. руб.

- денежные средства на эскроу счетах – 17 943 тыс. руб.

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

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

- ул. Майский проезд, №6 по ГП (р-н о. Тихое) - 17 943 тыс. руб.

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

- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 3 тыс. руб.

Платежи – 7 770 тыс. руб., из них: 4 210 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам, прочим контрагентам за материалы, работы, услуги; 3 318 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ 340 тыс. руб., страховые взносы 669 тыс. руб.; 98 тыс. руб. уплачено налога по УСН.

Прочие платежи - 144 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – 5 776 тыс. руб. Из них 5 685 тыс. руб. возвращено от контрагентов по выданным займам, 91 тыс. руб. получено процентов по выданным займам.

Платежи – 1 110 тыс. руб. Из них 1 110 тыс. руб. выдано по договорам займа.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 3 217 тыс. руб. Из них получено кредитных средств 2 807 тыс. руб., займов – 410 тыс. руб.

Платежи – 120 тыс. руб. Из них 120 тыс. руб. возвращено по договору процентного займа.

19. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не прекращает и не планирует сокращать свою деятельность.

Общество не располагает информацией об ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости в 2021 году и снижения цен на оказываемые Обществом услуги. 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



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Крамская Е.С.

Q. Selez