

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Бизнес»
за 2019 год

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» (ОГРН 1103925014423, Российская Федерация, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93Б), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 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 2019 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 «Бизнес» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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.

20 марта 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"	Форма по ОКУД		0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	31	12	2019	
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН				66049189
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2				3904612161
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300			71.12.2
Местонахождение (адрес) 236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, д. № 93Б	по ОКЕИ			16	
					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

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	3907014106
ОГРН/ОГРНИП	1023901644359

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	91 209	181 937	74 437
	в том числе:				
4.1	Земельные участки под доленое строительство	11501	32 315	21 047	21 047
4.2	Затраты в незавершенном строительстве	11502	58 894	160 890	46 224
	Затраты на строительство в готовом объекте	11503	-	-	7 165
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 316	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	92 525	181 937	74 437
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	10 913	3 027
	в том числе:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	-	10 674	2 788
	Основное производство	12102	-	239	239
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	10 586	47 488	75 270

	в том числе: Долгосрочные:	12301	7 261	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	7 261	-	-
	Краткосрочные:	12303	3 324	47 488	75 270
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	859	12 344	11 567
	Расчеты по налогам и сборам	12305	-	67	83
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	2	55	2
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12307	-	2	51
	Расчеты с дольщиками по строительству	12308	2 457	34 839	57 743
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12309	7	182	5 825
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	191
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32	16 125	32 203
	в том числе: Расчетные счета	12501	32	16 125	32 203
	Прочие оборотные активы	1260	-	51 318	21 488
2.1	в том числе: Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	-	51 318	21 487
	Итого по разделу II	1200	10 618	125 843	132 179
	БАЛАНС	1600	103 143	307 781	206 615

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 007)	2 786	23 910
	Итого по разделу III	1300	(5 957)	2 836	23 920
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.4	Заемные средства	1410	44 123	48 735	32 400
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	44 123	48 735	32 400
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	32 258	-	115 526
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	14501	-	-	70 651
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	14502	-	-	44 874
4.5	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14503	32 258	-	-
	Итого по разделу IV	1400	76 381	48 735	147 926
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 872	2 808	5 830
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	2 872	2 808	5 830
4.6	Кредиторская задолженность	1520	29 610	35 069	22 724
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	121	5 823	3 124
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	50
	Расчеты по налогам и сборам	15203	110	58	930
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	539	60	77
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	10	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	28 828	28 828	8 503
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	-	302	10 038
	Расчеты с дольщиками по строительству	15208	1	1	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	236	86	228
	Прочие обязательства	1550	-	218 247	5 987
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	-	164 777	-
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	-	53 469	-
	Итого по разделу V	1500	32 719	256 210	34 770
	БАЛАНС	1700	103 143	307 781	206 615

исполнительный директор по доверенности №1/2019 от
12.2019г.

13 марта 2020 г.



Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"
 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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
66049189		
3904612161		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
3	Выручка	2110	57 119	42 756
3	Себестоимость продаж	2120	(20 920)	(22 474)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	36 199	20 282
	Коммерческие расходы	2210	(4 687)	(1 085)
	Управленческие расходы	2220	-	(3 649)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	31 512	15 548
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	6
	Проценты к уплате	2330	(1 352)	(525)
	Прочие доходы	2340	27	30
	Прочие расходы	2350	(40 295)	(1 646)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(87)	(199)
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23502	-	(325)
	Убыток от передачи по ДДУ	23503	(37 907)	(402)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10 109)	13 413
	Налог на прибыль	2410	1 316	(536)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 316	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	-	(536)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(8 793)	12 876

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	(8 793)	12 876
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Отчет об изменении... капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.

Исполнительный директор по доверенности №1/2019 от
25.12.2019г.

13 марта 2020 г.



(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович

(расшифровка подписи)

Отчет об изменении... капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды		
0710004		
31	12	2019
66049189		
3904612161		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Детальность 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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	10	-	-	-	23 910	23 920
Увеличение капитала - всего: За 2018 г.	3210	-	-	-	-	12 876	12 876
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	12 876	12 876
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	-	-	-	-	(34 000)	(34 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	(34 000)	(34 000)

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	50	-	-	-	2 786	2 836
За 2019 г.							
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	-	-	-	-	(8 793)	(8 793)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(8 793)	(8 793)
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	50	-	-	-	(6 007)	(5 957)

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	23 920	12 876	(33 960)	2 836
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	23 920	12 876	(33 960)	2 836
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	23 910	12 876	(34 000)	2 786
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	23 910	12 876	(34 000)	2 786
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	(5 957)	2 836	23 920

Исполнительный директор по доверенности №1/2019 от 25.12.2019г.



Горчаков Сергей
Валентинович
(расшифровка подписи)

(подпись)

13 марта 2020 г.

Орган
Идент
Вид э
деят
Орган
Обще
ответ
Едини

Пос
Плат
Саль
Посту
Плате
Сальд

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес" 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 по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей / Частная собственность по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2019
66049189		
3904612161		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	61 296	135 556
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	7 889
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	61 221	125 450
прочие поступления	4119	75	2 217
Платежи - всего	4120	(72 779)	(154 278)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(65 541)	(146 136)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 361)	(2 586)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 287)	(3 548)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налога по УСН	4125	-	(1 512)
прочие платежи	4129	(1 590)	(496)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 483)	(18 722)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2	2 393
в том числе:			
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	2 380
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2	13
Платежи - всего	4220	-	(2 448)
в том числе:			
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(2 448)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2	(55)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	45 683	83 915
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	45 683	83 915
Платежи - всего	4320	(50 295)	(81 216)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	(11 858)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(50 295)	(67 580)
прочие платежи	4329	-	(1 778)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 612)	2 699
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(16 093)	(16 078)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	16 125	32 203
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	32	16 125
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	

Исполнительный директор по доверенности №1/2019 от
25.12.2019г.

13 марта 2020 г.



(подпись)

Горчаков Сергей
Валентинович
(расшифровка подписи)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС» ЗА 2019 ГОД**

г. Калининград

13 марта 2020 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Бизнес» 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 «Бизнес». 19 ноября 2019 года внесена регистрационная запись в ЕГРЮЛ о смене наименования с новым наименованием Общества: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес».

1.2 Дата государственной регистрации «14» мая 2010 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1103925014423. ИНН/КПП 3904612161/390601001.

1.3 Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2019г.	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 31.12.2019г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 7 человек.

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 – Еременко Илья Анатольевич. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется исполнительным директором Горчаковым Сергеем Валентиновичем.

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 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.

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. 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, Общество сменило режим налогообложения с 01.01.2019 года с упрощенной системы налогообложения на общий режим налогообложения.

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

За 2019 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 57 119 тыс. руб., включая:
 - выручку от оказания услуг застройщика – 57 119 тыс. руб., из которой выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка составляет 2 152 тыс. руб., выручка, признанная по актам приема-передачи с дольщиками - 54 967 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 20 920 тыс. руб., включая:
 - себестоимость услуг застройщика – 20 920 тыс. руб.;
- Коммерческие расходы – 4 687 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 0 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 31 511 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 8 793 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, влияющие на объем продаж:

- Признание в бухгалтерском учете выручки от услуг застройщика по мере готовности.
- В отчетном периоде Обществом введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, дом 19, №8 по ГП (МЖД). В 3 квартале 2019 года Общество передало по актам приема-передачи участникам долевого строительства все объекты долевого строительства МЖД.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2019 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 7 человек.

Фонд оплаты труда за 2019 год составил 3 824 тыс. рублей, что составило 14,9% от всех затрат. Все сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата составила в 2019 году 45,5 тыс. руб.,

4. Характеристика отдельных строк баланса

4.1 Строка 11501 «Земельные участки под доленое строительство» - 32 315 тыс. руб. Показатель включает земельные участки в собственности общества с кадастровыми номерами №39:17:000000:942, 39:17:000000:943, расположенные по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, Майский проезд. Земельные участки были преобразованы 30.08.2019 года перемещением земельных участков с кадастровыми номерами №39:17:000000:346, 39:17:000000:345, приобретенными по договорам купли-продажи от 24.01.2019 г. Стоимость вновь образованных участков с кадастровым №39:17:000000:942, 39:17:000000:943 получена расчетным путем, пропорционально площади участков. Общество использует земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов №6 по ГП и №7 ГП.

Стоимость земельного участка с кадастровым №39:17:010022:146 по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, Майский проезд в момент ввода в эксплуатацию построенного на нем объекта МДЖ по адресу Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) 28.02.2019 года включена в состав затрат на строительство для последующей передачи дольщикам.

Структура изменений за отчетный период представлена в Таблице 1.

Таблица 1, тыс. руб.

Наименование показателя	На начало периода 01.01.2019г.		Изменения за период с		На конец периода 2019г.
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило (преобразование)	Выбыло	Первоначальная стоимость
Земельный участок с	-	-	14 630	14 630	-

кадастровым № 39:17:000000:345 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд					
Земельный участок с кадастровым № 39:17:000000:346 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	-	-	17 685	17 685	-
Земельный участок с кадастровым № 39:17:000000:942 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	-	-	6 417	-	6 417
Земельный участок с кадастровым № 39:17:000000:943 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	-	-	25 897	-	25 897
Земельный участок с кадастровым № 39:17:010022:146 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, 19	21 047	-	-	21 047	-

4.2 Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 58 894 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству квартала жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске. Согласно обновленного генерального плана, количество будущих домов в ЖК «Лэйк Сити» по Майскому проезду изменилось и составило пять: №4, 6, 7, 9, 11 по ГП. Затраты в незавершенном строительстве по объектам:

- Майский проезд, дом №4 по ГП – 10 348 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №6 по ГП – 23 834 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №7 по ГП – 7 879 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №9 по ГП – 9 811 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №11 по ГП – 7 020 тыс. руб.
- Майский проезд (кадастровый №92) – 2 тыс. руб.

4.3. Пояснения к дебиторской задолженности. Дебиторская задолженность – 10 586 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 7 261 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущих объектов строительства МЖД в ЖК «Лэйк Сити» №4, 6, 7, 9, 11 по ГП. Дебиторская задолженность снизилась по сравнению с 2018 годом за счет дебиторской задолженности дольщиков по ДДУ, включая услуги застройщика. Завершение строительства МЖД №8 по ГП привело к уменьшению дебиторской задолженности поставщикам и подрядчикам.

Строка 12308 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 2 457 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:

- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 2 457 тыс. руб.

Строка 12309 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» - 7 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства за услуги застройщика по ДДУ. Расшифровка строки 12309 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» по объектам строительства:

- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 7 тыс. руб.

4.4. Пояснения к заемным средствам:

- кредитные обязательства на отчетную дату отсутствуют.
- заемные средства на отчетную дату составляют долгосрочные займы 44 123 тыс. руб., их структура представлена в таблице 2.
- проценты по долгосрочным займам составляют 2 872 тыс. руб.

Таблица 2 - Структура заемных средств, полученных от других организаций, тыс. руб.

Наименование заимодавца	Сальдо 01.01.2019г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2019г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «СК «Свет»	2 555	5 375	7 930	0
ООО «Сэтл Сити Калининград»	24 030	20 948	27 915	17 063
ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз»	0	1 000	1 000	0
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	22 150	17 970	13 060	27 060
ООО «СК «Созвездие»	0	390	390	0
Итого	48 735	45 683	50 295	44 123

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2019 год составила 1 352 тыс. руб.

4.5. Пояснения к прочим обязательствам.

Строка 14503 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» - 32 258 тыс. руб. Показатель отражает долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные в собственность земельные участки по договорам купли-продажи.

4.6. Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 29 610 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с 2018 годом, в виду завершения строительства МЖД №8 по ГП, и уменьшения задолженности пере поставщиками и подрядчиками.

Задолженность по налогам и сборам на отчетную дату составляет 110 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 1 506 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов и сборов:

- НДФЛ – 495 тыс. руб.;
- Земельный налог – 290 тыс. руб.;
- Страховые взносы - 532 тыс. руб.;
- Прочие налоги и сборы – 189 тыс. руб.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2019 года была проведена инвентаризация основных средств. По состоянию на 31 декабря 2019 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резерва на отпуск, расходов будущих периодов. Результаты отражены в актах инвентаризации. По результатам инвентаризации 31.12.2019г. начислен резерв по сомнительным долгам в размере 53 тыс. руб.

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 01.01.2019г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2019г.
		Начислено	Использовано	
Смета отложенных предвиденных расходов на строительство объекта по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, дом 19	0	1 755	1 755	0
Резерв на отпуск работников	86	279	128	236
Итого	228	2 034	1 883	236

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

7. 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 невостребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2019 года составляют 28 828 тыс. руб.

В 3 квартале 2020 года Общество планирует получить разрешение на строительство объекта строительства МЖД из квартала домов по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, №6 по ГП. 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.

8. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды

Общество имеет в аренде земельные участки на которых планируется строительство МЖД №4, 9, 11 по ГП. Арендованные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Структура основных средств, полученных в аренду

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость на 31.12.19г., тыс. руб.
Земельный участок по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, кад. №39:17:000000:938 (зем.уч. 7456 кв.м)	Собственники земельного участка индивидуальные предприниматели: Журавлев Н.В., Пиннекер В.К., Фризен А.П., Прокопенко А.В.	Договор аренды ЗУ от 04.10.2018г.	16 632
Земельный участок по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, кад. №39:17:000000:937 (зем.уч. 2643 кв.м)	Собственники земельного участка индивидуальные предприниматели: Журавлев Н.В., Пиннекер В.К., Фризен А.П., Прокопенко А.В.	Договор аренды ЗУ от 04.10.2018г.	5 896

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

1. Юридические лица: ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз», «СК «Созвездие», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», ООО «Сэтл Эстейт», ООО «Сэтл Сити», ООО «Сэтл Групп».

2. Физические лица: исполнительный директор Горчаков Сергей Валентинович, участники Шубарев Максим Валерьевич, Изак Ян Леонидович.

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград».

2. Общество выступало в отчетном периоде заемщиком по договорам процентного займа с ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «СК «Союз», «СК «Созвездие», ООО

«Специализированный застройщик «Содружество Инвест».

3. Общество является застройщиком и получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2019 год Общество перечислило за услуги заказчика 2 842 тыс. руб.

4. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2019 год Общество перечислило вознаграждение в размере 3 544 тыс. руб.

5. Общество оплачивало в отчетном периоде консультационные услуги по договору с ООО «Сэтл Сити» в сумме 3 000 тыс. руб.

6. Общество оплатило пользование товарным знаком ООО «Сэтл Групп» за 2019 год в размере 600 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

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. Сведения об использованных энергоресурсах

Общество в своей деятельности использует энергоресурсы. Общество перевыставляет затраты на приобретение электрической энергии на подрядные организации, осуществляющие строительство жилых домов в г. Светлогорске, в связи с этим, доля собственных затрат на приобретение электроэнергии для нужд Общества, отсутствует или не значительна.

17. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

18. Информация о существенных ошибках

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

19. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 32 тыс. руб.;
- имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства - отсутствует;
- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 61 296 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет организации 61 221 тыс. руб. по ДДУ от дольщиков. Поступления по ДДУ включают средства за услуги застройщика. Из них по объектам строительства поступило:

- ул. Майский проезд, дом 3 (№1 по ГП) – 27 378 тыс. руб., включая услуги застройщика;
- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 33 843 тыс. руб., включая услуги застройщика.

Платежи – 72 779 тыс. руб., из них 65 541 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, материалы; 4 361 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ 495 тыс. руб., страховые взносы 532 тыс. руб.; 1 287 тыс. руб. уплачено процентов по займам. Прочие платежи – 1 590 тыс. руб. включают обязательные взносы в фонд дольщиков в сумме 396 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – 2 тыс. руб. Из них 2 тыс. руб. поступило процентов по выданным ранее займам от контрагентов.

Платежи – 0 тыс. руб.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 45 683 тыс. руб. получено займов от контрагентов.

Платежи – 50 295 тыс. руб. Из них направлено на возврат заемных средств 50 295 тыс. руб.

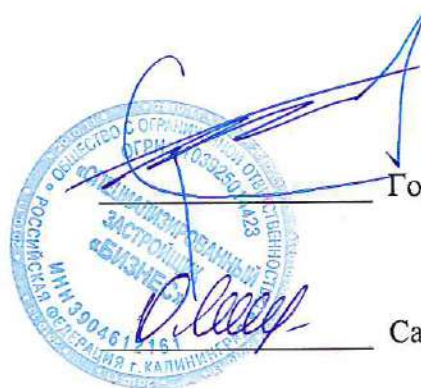
20. Информация о рисках хозяйственной деятельности.

Общество не располагает информацией об ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости в 2020 году и снижения цен на оказываемые Обществом услуги, 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.

Исполнительный директор
ООО «Специализированный
застройщик «Бизнес»



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.

Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью 20 листов
" 20 " марта 20 20 г.
Генеральный директор Ильин

