



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

Общество с ограниченной ответственностью

« А У Д И Т - Ц Е Н Т Р »

Адрес: 156005, г.Кострома, пл.Октябрьская, д.3
тел.: (4942) 32-40-24 (многоканальный)
e-mail: a-center-kostroma@mail.ru

ИНН 4401168880
ОПГН: 1164401051022
web: www.auditcenter-k.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Город К»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Город К» (ОГРН 1164401057512, г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д. 22/22, литер А, нп. №27), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния на бухгалтерскую отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Город К» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

В бухгалтерской отчетности не раскрыта информация о связанных сторонах.

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

Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор
аудиторской организации



/Кирьянова Елена Анатольевна/
ОРНЗ 21206023031

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское заключение

/Тройе Владимир Эдуардович/
ОРНЗ 21206023367

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Центр», ОГРН 1164401051022,
156005, г. Кострома, площадь Октябрьская, д.3, нп. 17
ОРНЗ 11606011672

«16» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"	по ОКПО 03973602		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 4401174160		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2 41.20		
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)

156013, Костромская обл, Кострома г, Маршала Новикова ул, д. № 22/22, лит. А, кв. НП. 27

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/
ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	313 164	43 363	20 024
	в том числе:				
	Вложения во внеоборотные активы		313 164	43 363	1 524
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	313 164	43 363	20 024
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 466	24 353	108
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6	11 206	2
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 472	35 560	110
	БАЛАНС	1600	315 636	78 923	20 135

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 886)	(1 773)	(935)
	Итого по разделу III	1300	(1 866)	(1 753)	(915)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	95 733	78 739	5 820
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	95 733	78 739	5 820
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	147 541	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	74 228	1 937	15 230
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	221 769	1 937	15 230
	БАЛАНС	1700	315 636	78 923	20 135

Руководитель

Иванов Дмитрий Сергеевич
(расшифровка подписи)

3 февраля 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
Форма по ОКУД		03973602		
Дата (число, месяц, год)		4401174160		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"	по ОКПО	41.20		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	12300		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	16		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	384		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(113)	(837)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(113)	(837)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(113)	(837)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	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	(113)	(837)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Иванов Дмитрий Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 февраля 2022

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2021
03973602		
4401174160		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / 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 2019 г.	3100	20	-	-	-	(935)	(915)
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(837)	(837)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(837)	(837)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	20	-	-	-	(1 773)	(1 753)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	(113)	(113)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(113)	(113)
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 2021 г.	3300	20	-	-	-	(1 886)	(1 866)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	(915)	(837)	(1 753)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(915)	(837)	(1 753)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(935)	(837)	(1 773)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(935)	(837)	(1 773)
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(1 866)	(1 753)	(915)

Руководитель Иванов Дмитрий Сергеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)



3 февраля 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 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 **03973602**
 ИНН **4401174160**
 по ОКВЭД 2 **41.20**
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
03973602		
4401174160		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(175 736)	(61 715)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(174 947)	(60 104)
в связи с оплатой труда работников	4122	(407)	(337)
процентов по долговым обязательствам	4123	(122)	(15)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(260)	(1 259)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(175 736)	(61 715)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	164 566	73 254
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	164 566	73 254
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(30)	(335)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(30)	(335)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	164 536	72 919
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(11 200)	11 204
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	11 206	2
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6	11 206
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Иванов Дмитрий Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 февраля 2022 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	313 164	43 363	20 024
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	2 466	24 353	108
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6	11 206	2
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	315 636	78 923	20 135
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	95 733	78 739	5 820
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	147 541	-	-
Кредиторская задолженность	1520	74 228	1 937	15 230
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	317 502	80 676	21 050
Стоимость чистых активов	-	(1 866)	(1 753)	(915)

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	43 363	269 801	-	-	313 164
	5250	за 2020г.	20 024	23 339	-	-	43 363
в том числе:	5241	за 2021г.	-	57 886	-	-	57 886
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
ул. Войкова, д. 22	5242	за 2021г.	43 363	211 915	-	-	255 278
	5252	за 2020г.	20 024	23 339	-	-	43 363

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2020г.	
		за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
		в том числе:	
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
		в том числе:	
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель Иванов Дмитрий Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2022 г.



3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Иванов Дмитрий Сергеевич
(расшифровка подписи)

3 февраля 2022 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Иванов Дмитрий Сергеевич
(расшифровка подписи)

3 февраля 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	78 739	164 566	-	(147 571)	-	-	-	95 733	
	5571	за 2020г.	5 820	73 254	-	(335)	-	-	-	78 739	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	41 385	146 156	-	(147 571)	-	-	-	39 970	
	5572	за 2020г.	-	41 385	-	-	-	-	-	41 385	
займы	5553	за 2021г.	37 353	18 410	-	-	-	-	-	55 763	
	5573	за 2020г.	5 820	31 869	-	(335)	-	-	-	37 353	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	43 322	221 191	122	(149 022)	-	X	X	221 769	
	5580	за 2020г.	15 230	(5 044)	15	(8 265)	-	-	-	1 937	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	1 860	73 650	-	(1 359)	-	-	-	74 151	
	5581	за 2020г.	15 207	(5 097)	-	(8 250)	-	-	-	1 860	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	54	-	-	-	-	-	-	54	
	5583	за 2020г.	12	41	-	-	-	-	-	54	
кредиты	5564	за 2021г.	41 385	147 541	122	(147 663)	-	-	-	147 541	
	5584	за 2020г.	-	-	15	(15)	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	23	-	-	-	-	-	-	23	
	5586	за 2020г.	10	12	-	-	-	X	X	23	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2021г.	122 061	385 757	122	(296 593)	-	X	X	317 502	
	5570	за 2020г.	21 050	68 210	15	(8 600)	-	X	X	80 676	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель "ТРОЛД К" Иванов Дмитрий Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	163 260	44 154	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Иванов Дмитрий Сергеевич
(расшифровка подписи)

3 февраля 2022 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Город К»**

за 2021 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Город К» (далее – «Общество») зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Костромской области.

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 44 №000936249 от 12.08.2016г.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 44 №000936248 от 12.08.2016г., выдано ИФНС по г.Костроме. ОГРН 1164401057512.

ИНН/КПП 4401174160/440101001

Юридический адрес Общества:

156013, Костромская обл, Кострома г, Маршала Новикова ул, дом 22/22, литер А, НП. 27.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным Решением участника от 30.09.2019г. (новая редакция с изменениями от 22.11.2019г.).

Уставный капитал на 31.12.2021г. составляет 20 000 рублей.

Основной вид деятельности - строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД — 41.20).

Общество является фирмой заказчиком-застройщиком при строительстве объектов долевого участия.

Среднегодовая численность персонала Общества за 2021 год составила 2 человека.

Директор Общества - Иванов Дмитрий Сергеевич

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Существенные элементы учетной политики

Учетная политика разработана в соответствии с законом РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н, и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н., Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г., Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» (ПБУ 2/94). Утвержденным приказом Министерства финансов России от 20.12.1994 № 167.

В функции заказчика-застройщика входят:

- получение и оформление исходных данных для проектирования объектов строительства (резервирование земельного участка, технико-экономические обоснования, технические условия на присоединение инженерных коммуникаций, строительных паспорт и пр...);
- подготовка задания на проектирование;- техническое сопровождение проектной стадии (контроль за разработкой проектно-сметной документации, ее согласование в установленном порядке, передача в органы экспертизы на утверждение и генподрядной организации);
- оформление разрешительной документации на строительство и реконструкцию;
- контроль за сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций;
- подготовка строительной площадки (переселение, снос и пр. работы), а также заключение договоров строительного подряда на выполнение всего комплекса строительного-монтажных и пусконаладочных работ, осуществляя в соответствии с условиями договора подряда полную или частичную поставку материалов и оборудования;
- организация управления строительства;

- технический надзор, либо заключение договора по осуществлению технадзора с другими организациями);
- содержание аппарата управления;
- ведение бухгалтерского учета капитальных затрат по строительству объекта недвижимости.

Аккумуляция средств дольщиков, согласно договорам долевого участия в строительстве жилого комплекса в целом, отражается по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»; строительство осуществляется силами привлеченных подрядчиков; затраты, связанные со строительством объекта недвижимости, отражаются на счета 08 «Вложение во внеоборотные активы».

Строительство ведется с использованием счетов-эскроу.

Средства, поступающие от дольщиков, отражаются на счете 86, и, согласно договорам долевого участия в строительстве, признаются средствами целевого финансирования пункт 1.14 ст.251 НК РФ (не учитываются в составе доходов для целей налогообложения).

Учет по счету 86 «Целевое финансирование» ведется по каждому объекту долевого участия, согласно заключенных и зарегистрированных в общеустановленном порядке договоров долевого участия.

Расходы по строительству жилого комплекса, финансируемые за счет средств дольщиков, вплоть до окончания строительства учитываются по дебету счета 08.3 «Объект недвижимости (наименование)» в корреспонденции со счетами учета затрат (60,10, и т.д.) и учитываются в составе капитальных затрат по прямому признаку. Стоимость строительства определяется согласно сметной документации, подтвержденные данными первичных документов.

Строительство ведется с привлечением подрядных организаций без выполнения строительно-монтажных работ собственными силами.

Расходы, связанные с выполнением функций заказчика, а именно, расходы на содержание аппарата управления, рекламу, вознаграждение агентам по договорам поручения, расходы услуг банков, и пр., и включенные в состав накладных расходов, предварительно учтенные по дебету соответствующего субсчета счета

26, в размере фактических затрат, подтвержденных первичными учетными документами и бухгалтерскими справками, ежемесячно на последнее число месяца списывать в дебет счета 08.3 «Объект недвижимости (наименование)» вплоть до окончания строительства.

Так же, в стоимость строительства включается: Оборудование, приобретаемое для монтажа, приходится заказчиком на счет 07 «Оборудование к установке», который оформляется актом формы № ОС-14. Передача оборудования в монтаж подрядной организацией оформляется актом формы № ОС-15, при этом в учете делается запись: Д 08 К 07 Зачисление каждой единицы смонтированного оборудования в состав инвентарной стоимости объекта недвижимости осуществляется по прямому признаку.

Заказчик может поставлять давальческие материалы для использования подрядчиком при строительстве объекта. Переданные подрядчику в переработку материалы остаются в собственности заказчика и отражаются проводкой: Д 10.7 «материалы, переданные в переработку на сторону» К 10.8 «Строительные материалы» или 10.1 «Сырье и материалы». По мере использования материалов при строительстве подрядчик представляет заказчику акт на списание давальческих материалов (Справку) списание строительных материалов, на основании которого заказчик включает стоимость использованных при строительстве материалов в состав капитальных затрат по статье «Строительно-монтажные работы». В учете делается проводка: Д 08.3 К 10.7.

В состав прочих затрат входят проценты по кредиту, взятому для строительства жилого комплекса, которые отражаются по кредиту счета 67.2 «Проценты по долгосрочным кредитам», и списываются на счет капитальных затрат счета 08. Так же, в состав прочих капитальных затрат включаются суммы связанные с получением кредита, а именно, страховка, оценка, расходы по ведению ссудного счета и кредитной линии и пр. и относятся по прямому признаку к конкретному объекту строительства

Расходы по арендной плате, так же плата за право заключения договоров аренды земельного участка под строительство объекта включается в себестоимость по прямому признаку, вплоть до ввода в эксплуатацию объекта строительства.

Суммы налогов и госпошлины, относящихся к капитальному

строительству, учитываемых на счете 68, так же непосредственно связанные в исполнении договоров долевого участия в строительстве, включаются на счет 08.

Финансовый результат определяется как экономия целевых средств, остающаяся в распоряжении заказчика-застройщика. Строительство ведется только подрядным способом без использования собственных сил.

Датой определения финансового результата является дата акта приемки-передачи объекта долевого строительства последнему дольщику.

Активы стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов. Согласно п. 5 Приказ Минфина РФ от 30.03.2001г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету» «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

Согласно п. 14, 15 Приказ Минфина от 30.03.2001г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету» «Учет основных средств» БУ 6/01, переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

В организации применяется линейный способ (исходя из норм, исчисленных на основании срока полезного использования).

В организации проводится инвентаризация активов и обязательств на основании п. 27. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н).

Для учета рабочих операций применять унифицированные формы, утвержденные постановлением Госкомстата России от 25 декабря 1998 г. № 132.

3. Раскрытие существенных показателей

3.1. Основные средства

Стоимость материальных внеоборотных активов (код строки 1150) Общества на 31.12.2021г. составила:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Основные средства	313164	43363	20024

Основных средств на балансе предприятия не числится. Учет затрат на приобретение земельного участка и строительство на нем жилья по договорам долевого участия осуществляется Обществом на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

3.2. Дебиторская задолженность

Краткосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2021г. (код строки 1230) составила:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Дебиторская задолженность	2466	24353	108

3.3. Заемные средства

Заемные средства Общества (долгосрочные), отраженные по строке 1410 бухгалтерского баланса на 31.12.2021г., составили:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Займы и кредиты	95733	78739	5820

Заемные средства Общества (краткосрочные), отраженные по строке 1510 бухгалтерского баланса на 31.12.2021г., составили:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Займы и кредиты	147541		

3.4. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность, отраженная по строке 1520 на 31.12.2021г. составила:

Наименование	Период		
	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Кредиторская задолженность	74228	1937	15230

тыс. руб.

3.5. Чистые активы

Чистые активы на 31.12.2021г. составляют величину меньше Уставного капитала на 1886 тыс. руб. Однако в 2022 году после сдачи дома сумма чистых активов составит величину больше Уставного капитала.

4. События после отчетной даты

В связи с обострившейся в феврале 2022 г. международной обстановкой, произошло повышение кредитной ставки по проектному финансированию, а также увеличилась стоимость товаров и услуг.

Полагаем, что на момент подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год отрицательные последствия приведенных выше факторов имели место, но существенным образом не повлияли на соблюдение принципа непрерывности деятельности организации.

5. Сведения о бенефициарных владельцах

Иванов Дмитрий Сергеевич - учредитель, 50% доли собственности в УК, занимает должность директора.

Фролов Илья Алексеевич - учредитель, 50% доли собственности в УК.

6. Вознаграждения основного управленческого персонала с отчислениями в 2021 году составили 408 тыс. руб.

7. Организация не попала в перечень пострадавших от коронавирусной инфекции отраслей.

03.02.2022 год

Директор Иванов Д.С.

