

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ИВАНОВ И ПАРТНЕРЫ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Калуга-Лидер»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 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 2021 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 аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пояснение № 9.1 к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором указано, что общество с ограниченной ответственностью «Калуга-Лидер» понесло чистый убыток в сумме 22 794 тыс. руб. за 2021 год, а обязательства превышают ее суммарные активы на отчетную дату на 605 304 тыс. руб. Как отмечается в пояснении № 9.1 к годовой бухгалтерской отчетности, эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества с ограниченной ответственностью «Калуга-Лидер» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этими обстоятельствами.

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 (финансовой) 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, 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 Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- 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;

- 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;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики,

обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

- 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;

- 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
Сокальский А.Е.
(ОРНЗ 22006098112) квалификационный аттестат № 05-000046 от 30 декабря 2011 г протокол № 28 СРО НП «РКА»)

действует от имени
ООО «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ИВАНОВ И ПАРТНЕРЫ»
по доверенности № 02/11 от 02.11. 2020 г.

« 29 » марта 2022 года

Сокальский А Е



Сведения об аудируемом лице:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер»;
ОГРН 1124028003604, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 40 № 001228211,
выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Московскому округу г. Калуги 08.06.2012г.;
Место нахождения: 248021, Калужская область, г. Калуга, ул. Билибина, дом 6, помещение 4, комната 20.

Сведения о независимом аудитор:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ИВАНОВ И ПАРТНЕРЫ»;
ОГРН: 1157746886175, ИНН 7704330495;
Место нахождения: 119034, г. Москва, 1-й Зачатьевский пер., д.4;
Член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»;
ОРНЗ: 12006094544.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды
		0710001
Дата (число, месяц, год)		31 12 2021
Организация <u>ООО "Специализированный Застройщик "Калуга-Лидер"</u>	по ОКПО	37831842
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	4028051443
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) <u>643,248021,Калужская обл.,Калуга г.,Билибина ул,6,,4, ком.20,дом,,помещение</u>		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО "Аудиторская фирма "ИВАНОВ И ПАРТНЕРЫ"</u>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7704330495
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1157746886175

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	-	-	-
П.2	Основные средства	1150	243 384	346 083	345 443
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
П4.4	Финансовые вложения	1170	41 355	40 010	10
	Отложенные налоговые активы	1180	183 675	184 388	147 450
П4.2	Прочие внеоборотные активы	1190	360 405	329 949	1 058 912
	Итого по разделу I	1100	828 819	900 430	1 551 815
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П4.3	Запасы	1210	8 573	13 745	58 933
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	652	483	1 020
П4.5	Дебиторская задолженность	1230	470 052	318 949	357 653
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	133 000	116 600
П5.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	234 680	5 074	11 504
П4.2	Прочие оборотные активы	1260	12 810	1 378 189	11
	Итого по разделу II	1200	726 767	1 849 440	545 721
	БАЛАНС	1600	1 555 586	2 749 870	2 097 535

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
П1.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
П3.7	Переоценка внеоборотных активов	1340	96 956	156 052	156 052
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(852 260)	(829 466)	(677 390)
	Итого по разделу III	1300	(605 304)	(523 414)	(371 337)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П6.1	Заемные средства	1410	1 676 156	1 827 058	1 951 901
	Отложенные налоговые обязательства	1420	15	23	1 741
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
П6.3	Прочие обязательства	1450	335 188	2 837	442 854
	Итого по разделу IV	1400	2 011 358	1 829 919	2 396 496
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П6.1	Заемные средства	1510	90 984	-	-
П6.2	Кредиторская задолженность	1520	46 110	25 123	72 139
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	44	204	238
П6.3	Прочие обязательства	1550	12 394	1 418 038	-
	Итого по разделу V	1500	149 532	1 443 365	72 377
	БАЛАНС	1700	1 555 586	2 749 870	2 097 535

Руководитель



Сурхаева Эльвира

Гаджимурадовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.

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

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
Организация ООО "Специализированный Застройщик "Калуга-Лидер"	по ОКПО	37831842		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	4028051443		
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
ПЗ.1	Выручка	2110	269 400	48 325
ПЗ.2	Себестоимость продаж	2120	(59 357)	(41 009)
ПЗ.3	Валовая прибыль (убыток)	2100	210 043	7 316
ПЗ.4	Коммерческие расходы	2210	(11 536)	(2 328)
ПЗ.5	Управленческие расходы	2220	(50 051)	(71 777)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	148 456	(66 789)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 696	1 357
ПЗ.8	Проценты к уплате	2330	(55 137)	(117 397)
	Прочие доходы	2340	4 807	9 154
ПЗ.8	Прочие расходы	2350	(121 236)	(16 993)
ПЗ.6	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(21 414)	(190 668)
ПЗ.7	Налог на прибыль	2410	(1 323)	38 696
	в том числе:			
ПЗ.7	текущий налог на прибыль	2411	(676)	-
ПЗ.7	отложенный налог на прибыль	2412	(704)	38 655
	Прочее	2460	(57)	(104)
ПЗ.7	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 794)	(152 076)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
ПЗ.7	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	(59 096)	-
	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	-	-
ПЗ.7	Совокупный финансовый результат периода	2500	(81 890)	(152 076)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Сурхаева Эльвира
 Гаджимурадовна
 (подпись) * (расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.

г. КАЛУГА

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

Коды	
0710004	
31	12 2021
37831842	
4028051443	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация ООО "Специализированный Застройщик "Калуга-Лидер"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

деятельности

ОКВЭД 2

Строительство жилых и нежилых зданий

ОКФС

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Общества с ограниченной

по ОКЕИ

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	150 000	-	156 052	-	(677 390)	(371 338)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(152 076)	(152 076)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(152 076)	(152 076)
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	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	(371 337)	(152 076)	(1)	(523 414)
Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(371 337)	(152 076)	(1)	(523 414)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(677 390)	(152 076)	-	(829 466)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(677 390)	(152 076)	-	(829 466)
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	(605 304)	(523 414)	(371 337)



Сурхаева Эльвира
Гаджимурадовна
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 марта 2022 г.

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

Организация ООО "Специализированный Застройщик "Калуга-Лидер"

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

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по _____

ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
37831842		
4028051443		
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	586 511	1 037 551
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	258 736	45 896
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
2 099 350,5+851 916.6 НДС	4114	-	-
Целевое финансирование	4115	323 472	990 939
прочие поступления	4119	4 303	716
Платежи - всего	4120	(395 918)	(715 353)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 890)	(107 136)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13 763)	(17 750)
процентов по долговым обязательствам	4123	(24 255)	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 028)	-
Финансирование объектов строительства	4125	(300 032)	(575 560)
НДС 17186 426,00 +13 905 945+ 1 510 242,68+170 945,09+	4126	(29 823)	-
прочие платежи	4129	(14 127)	(14 907)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	190 593	322 198
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 787 571	22 975 643
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	14 859	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	646	2 943
Возврат денежных средств с Депозита	4215	3 772 066	22 972 700
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 655 305)	(23 062 161)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(33 061)
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	(16 204)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
Размещение денежных средств на Депозит	4225	(3 639 066)	(23 029 100)

прочие платежи	4229	(35)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	132 266	(86 518)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	574 566	85 890
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	574 566	85 760
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	130
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(667 820)	(328 000)
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	(667 820)	(328 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(93 254)	(242 110)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	229 605	(6 430)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 074	11 504
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	234 679	5 074
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Сурхаева Эльвира
Гаджимурадовна

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.

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.	1 484 918	467 781	(1 534 351)	(119 998)	298 351
	5250	за 2020г.	940 538	545 271	-	(891)	1 484 918
В том числе:							
Заовражье дом 3А сети канализации	5241	за 2021г.	1 282	-	1 282	-	-
	5251	за 2020г.	1 282	-	-	-	1 282
Заовражье дом 3Б сети канализации	5242	за 2021г.	1 282	-	1 282	-	-
	5252	за 2020г.	1 282	-	-	-	1 282
Заовражье Дом 3В сети канализации	5243	за 2021г.	1 282	-	1 282	-	-
	5253	за 2020г.	1 282	-	-	-	1 282
Заовражье дом 3А теплосети	5244	за 2021г.	1 102	-	1 102	-	-
	5254	за 2020г.	1 102	-	-	-	1 102
Заовражье дом 3Б теплосети	5245	за 2021г.	1 102	-	1 102	-	-
	5255	за 2020г.	1 102	-	-	-	1 102
Заовражье Дом 3В теплосети	5246	за 2021г.	1 102	-	1 102	-	-
	5256	за 2020г.	1 102	-	-	-	1 102
Заовражье дом 4 сети водопровода	5247	за 2021г.	1 135	-	-	-	-
	5257	за 2020г.	1 135	-	-	-	1 135
Заовражье дом 3А сети водопровода	5248	за 2021г.	445	-	445	-	-
	5258	за 2020г.	445	-	-	-	445
Заовражье дом 3Б сети водопровода	5249	за 2021г.	445	-	445	-	-
	5259	за 2020г.	445	-	-	-	445
Заовражье Дом 3В госпошлины		за 2021г.	495	56	-	-	-
		за 2020г.	331	164	-	-	495
Заовражье дом 4 сети канализация		за 2021г.	14 909	-	-	-	-
		за 2020г.	14 909	-	-	-	14 909
Заовражье дом 4 теплосети		за 2021г.	4 276	-	-	-	-
		за 2020г.	4 276	-	-	-	4 276
ОЗ_Ливневая канализация		за 2021г.	6 849	-	3 242	-	-
		за 2020г.	6 849	-	-	-	3 607
ОЗ_Напорная канализация и участок подъездной дороги к КСН		за 2021г.	7 555	-	3 473	-	-
		за 2020г.	7 195	360	-	-	6 849
ОЗ_Устройство и монтаж трансформаторной подстанции		за 2021г.	14 960	-	-	-	-
		за 2020г.	14 959	1	-	-	7 555
Заовражье дом 3В		за 2021г.	315 449	19 386	334 835	-	-
		за 2020г.	180 124	135 325	-	-	315 449
Заовражье дом 3Б госпошлины		за 2021г.	342	80	422	-	-
		за 2020г.	73	269	-	-	342
Заовражье Дом 3В страхование ДДУ		за 2021г.	170	-	170	-	-
		за 2020г.	170	-	-	-	170
Заовражье Дом 3Б страхование ДДУ		за 2021г.	110	-	110	-	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-

Заавражье Дом 3А страхование ДДУ	за 2020г.	110	-	-	-	110	-	-	-	110
	за 2021г.	32	-	-	32	-	-	-	32	-
	за 2020г.	32	-	-	32	-	-	-	32	32
Заавражье Дом 3А госпошлина	за 2021г.	217	49	-	266	-	-	-	266	-
	за 2020г.	20	197	-	217	-	-	-	217	217
Заоражье Дом 3А авторский надзор	за 2021г.	375	30	-	405	-	-	-	405	-
	за 2020г.	150	225	-	375	-	-	-	375	375
Заоражье Дом 3Б авторский надзор	за 2021г.	375	30	-	405	-	-	-	405	-
	за 2020г.	150	225	-	375	-	-	-	375	375
Заоражье Дом 3А охрана объекта	за 2021г.	2 375	188	-	2 563	-	-	-	2 563	-
	за 2020г.	1 688	688	-	2 375	-	-	-	2 375	2 375
Заоражье Дом 3Б охрана объекта	за 2021г.	1 250	188	-	1 438	-	-	-	1 438	-
	за 2020г.	563	688	-	1 250	-	-	-	1 250	1 250
Заоражье Дом 3В охрана объекта	за 2021г.	1 813	188	-	2 000	-	-	-	2 000	-
	за 2020г.	1 125	688	-	1 813	-	-	-	1 813	1 813
Заавражье Дом 3В сети водопровода	за 2021г.	255	-	-	255	-	-	-	255	-
	за 2020г.	255	-	-	255	-	-	-	255	255
Заавражье дом 3А проектная документация	за 2021г.	1 182	-	-	1 182	-	-	-	1 182	-
	за 2020г.	915	267	-	1 182	-	-	-	1 182	1 182
Заавражье дом 3Б проектная документация	за 2021г.	1 182	-	-	1 182	-	-	-	1 182	-
	за 2020г.	915	267	-	1 182	-	-	-	1 182	1 182
Заавражье дом 3В проектная документация	за 2021г.	1 182	-	-	1 182	-	-	-	1 182	-
	за 2020г.	915	267	-	1 182	-	-	-	1 182	1 182
Заавражье дом 4 госпошлины	за 2021г.	3	-	-	3	-	-	-	3	3
	за 2020г.	3	-	-	3	-	-	-	3	3
Планировочн. концепция (д.5 ДОУ).	за 2021г.	300	-	-	300	-	-	-	300	300
	за 2020г.	300	-	-	300	-	-	-	300	300
Инвест дог. (земли для подъезных дорог школы)	за 2021г.	29 540	-	-	7 734	-	-	-	21 806	21 806
	за 2020г.	29 540	-	-	29 540	-	-	-	29 540	29 540
Заоражье Дом 3А негосударственная экспертиза	за 2021г.	97	-	-	97	-	-	-	97	-
	за 2020г.	97	-	-	97	-	-	-	97	97
Заоражье Дом 3Б негосударственная экспертиза	за 2021г.	97	-	-	97	-	-	-	97	-
	за 2020г.	97	-	-	97	-	-	-	97	97
Заоражье Дом 3В негосударственная экспертиза	за 2021г.	99	-	-	99	-	-	-	99	-
	за 2020г.	99	-	-	99	-	-	-	99	99
Ул.Московская-Чижевского	за 2021г.	-	105	-	-	-	-	-	105	105
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Заавражье дом 3А	за 2021г.	315 449	19 386	-	334 835	-	-	-	334 835	-
	за 2020г.	180 124	135 325	-	315 449	-	-	-	315 449	315 449
Заавражье дом 3Б	за 2021г.	315 449	19 386	-	334 835	-	-	-	334 835	-
	за 2020г.	180 124	135 325	-	315 449	-	-	-	315 449	315 449
Заавражье дом 4	за 2021г.	11 697	-	-	-	-	-	-	11 697	11 697
	за 2020г.	11 697	-	-	-	-	-	-	11 697	11 697
Заавражье дом 3А сети	за 2021г.	2 065	895	-	2 960	-	-	-	2 960	-
	за 2020г.	-	2 065	-	2 065	-	-	-	2 065	2 065
Заавражье дом 3Б сети	за 2021г.	2 065	895	-	2 960	-	-	-	2 960	-
	за 2020г.	-	895	-	2 065	-	-	-	2 065	2 065

Заоражье Дом 3В сети		за 2020г.	-	2 065	-	-	2 065	-	2 065	-	2 065
		за 2021г.	2 065	895	-	2 960	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	2 065	-	-	-	-	-	-	2 065
ОЗ_муниципальная магистральная улица		за 2021г.	75 240	-	-	46 626	-	-	-	-	28 614
		за 2020г.	75 240	-	-	-	-	-	-	-	75 240
ОЗ_общие расходы по проекту		за 2021г.	60 196	1 373	21 902	-	-	-	-	-	39 667
		за 2020г.	59 447	749	-	-	-	-	-	-	60 196
Заоражье_Наружные сети электроснаб. 10 Кв		за 2021г.	2 504	119	1 823	-	-	-	-	-	801
		за 2020г.	2 504	-	-	-	-	-	-	-	2 504
Сиреневый бульвар, д.4 жилой дом_обременение Правобережья		за 2021г.	35 963	-	35 963	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	35 963	-	-	-	-	-	-	-	35 963
Техуслуги по подключению к теплоснабжению 3,4 дом		за 2021г.	67 195	-	67 195	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	40 736	26 459	-	-	-	-	-	-	67 195
Топ. съемка з/у :1425		за 2021г.	80	-	-	-	-	-	-	-	80
		за 2020г.	-	80	-	-	-	-	-	-	80
Инженерно-геологические изыскания		за 2021г.	425	-	-	-	-	-	-	-	425
		за 2020г.	-	425	-	-	-	-	-	-	425
Заоражье дом 4 инженерно-геолог. изыскания		за 2021г.	350	(350)	-	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	350	-	-	-	-	-	-	350
техплан для кадастра: внешние э/сети 04кв сети НВК, тепловые, трансформ. подстанц., водопровод...		за 2021г.	239	-	-	-	-	-	-	-	239
		за 2020г.	-	239	-	-	-	-	-	-	239
Заоражье дом 3А благоустройство и озеленение		за 2021г.	12 872	-	12 872	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	12 872	-	-	-	-	-	-	12 872
Заоражье дом 3Б благоустройство и озеленение,		за 2021г.	12 872	-	12 872	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	12 872	-	-	-	-	-	-	12 872
Заоражье дом 3В благоустройтсво и озеленение		за 2021г.	12 872	-	12 872	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	12 872	-	-	-	-	-	-	12 872
Заоражье дом 3А отделка квартир		за 2021г.	19 612	28 141	47 754	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	19 612	-	-	-	-	-	-	19 612
Заоражье дом 3Б отделка квартир		за 2021г.	19 612	27 722	47 334	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	19 612	-	-	-	-	-	-	19 612
Заоражье дом 3В отделка квартир		за 2021г.	19 612	27 722	47 334	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	19 612	-	-	-	-	-	-	19 612
Заоражье дом 3А запуск питьевой воды		за 2021г.	16	-	16	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	16	-	-	-	-	-	-	16
Заоражье дом 3Б запуск питьевой воды		за 2021г.	16	-	16	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	16	-	-	-	-	-	-	16
Заоражье Дом 3В запуск питьевой воды		за 2021г.	16	-	16	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	16	-	-	-	-	-	-	16
Заоражье Дом 3А прочее		за 2021г.	96	82	178	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	96	-	-	-	-	-	-	96
Заоражье Дом 3Б прочее		за 2021г.	96	40	136	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	96	-	-	-	-	-	-	96
Заоражье Дом 3В прочее		за 2021г.	96	40	136	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	96	-	-	-	-	-	-	96
Заоражье Дом 3А подготовка техплана для ввода в эксплуатацию		за 2021г.	506	-	506	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	506	-	-	-	-	-	-	506
Заоражье Дом 3Б подготовка техплана для ввода в		за 2021г.	506	-	506	-	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	506	-	-	-	-	-	-	506

эксплуатацию	за 2020г.		506	506	506	506	506	506	506
Заражье Дом ЗВ Заражье подготовка техплана для ввода в эксплуатацию	за 2021г.	506	-	-	-	-	-	-	506
Распил,корчевка деревьев, вывоз и утилизация	за 2020г.	-	506	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	506	-	-	-	-	506
Налог на землю	за 2020г.	-	-	292	-	-	-	-	292
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	23	-	-	-	-	23
4А	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	144 918	-	-	-	-	144 918
ул. Дружбы 3 этап	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	63	-	-	-	-	63
Правобережье Фомушина _общие расходы по проекту	за 2021г.	56 099	56 028	-	-	-	-	-	56 114
	за 2020г.	23 488	23 488	-	-	-	-	-	23 488
Стол Mobius Круглый, белый	за 2021г.	23 488	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	22	-	-	-	-	22
Стол на О-обр опорах 1200х600х750	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	27	-	-	-	-	27
Стол на О-обр опорах 1600х720х750	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	16	-	-	-	-	16
Тумба мобильная 420х450х570	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	30	-	-	-	-	30
Кресло офисное ОПТИМА	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	40	-	-	-	-	40
Пуф 350х350х350 оранжевый	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	5	-	-	-	-	5
Пуф 350х350х350 серый	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	5	-	-	-	-	5
Диван 2-х местный 1600х740х730	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	76	-	-	-	-	76
Ресепшен с рекламой (латунь)	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	155	-	-	-	-	155
Тумба под макет	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	40	-	-	-	-	40
Кухня	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	129	-	-	-	-	129
Стопешница для приема пищи 300*1600*1100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	13	-	-	-	-	13
Холодильник HUTTRA (ХУТРА)	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	17	-	-	-	-	17
Стопешница (иск. камень под мрамор)	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	30	-	-	-	-	30
Светильник Arte Lamp	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	10	-	-	-	-	10
Рулонная штора	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	66	-	-	-	-	66
Стул барный	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	8	-	-	-	-	8
Земельный участок	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	49 450	-	-	-	-	49 450

Земля Обнинск 40:27:020101:1141 (20549 кв.м. 4 дом)	за 2020г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	119 998	-	-
Комп. Моноблок HP 22-c0121ur (7JT36EA)SSD-накопитель 512.Модуль опер.памяти,CPU i3 2120 Мфу Русега M4132idn	за 2020г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	111	-	(111)
Ноутбук HP 255 G7 17S94ES dksilver 15.6 3	за 2020г.	-	-	80	-	(80)
	за 2021г.	-	-	48	-	(48)
Земля Обнинск 40:27:020101:1421 (Заовражье, малоз.жпл.дома)	за 2020г.	-	-	-	(652)	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	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	35 283	-	-
Земельный участок 40:27:020101:2443	5287	35 283	-	-



Руководитель Сурхаева Эльвира Гаджимурадовна
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 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	231 891	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	545 655	228 545	228 545
Договор ипотеки № 01490021-и1 ПАО Сбербанк	5811	22 668	-	-
Договор залога имущественных прав №01490021-з1 ПАО Сбербанк	5812	522 988	-	-



Сурхаева Эльвира
Гаджимурадовна
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 марта 2022 г.

ООО «Специализированный застройщик

«Калуга-Лидер»

248017 Калужская обл., г. Калуга, ул. Билибина, д. 6, пом.4, ком.20, тел.(4842)57-11-69

ИНН 4028051443 КПП 402801001

р/счет 407028100222400008124 в Отделении №8608 Сбербанк России ПАО Сбербанк

БИК 042908612 к/счет 30101810100000000612

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» за 2021 год

Раздел 1. Общие сведения

1.1. ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» зарегистрировано 08.06.2012г. ОГРН 1124028003604. Юридический адрес: 248021, г. Калуга, ул. Билибина, д. 6. ком.4, пом.20

1.2. Общество состоит на учете в ИФНС России по Московскому округу г. Калуга с 08.06.2012г. ИНН 4028051443 КПП 402801001.

1.3. Уставный капитал Общества составляет 150 000 тыс. рублей (строка 1310 баланса).- Участниками Общества являются:

юридическое лицо - ООО «ГК ФСК» – номинальная стоимость доли 114 031 050 руб. или 76,02%.

физическое лицо – Сурхаева Э.Г. - номинальная стоимость доли 35 968 950 руб. или 23,98%.

В 2021 году изменений в участниках Общества и в размере уставного капитала не происходило.

1.4. Основной вид деятельности Общества в 2021 году - деятельность Застройщика по строительству объектов жилой недвижимости с привлечением средств участников по договорам долевого участия в строительстве.

Согласно имеющимся разрешениям, велось и ведется строительство по следующим объектам:

- Многоквартирный дом №3А, дом №3Б, дом № 3В –2 этап многоэтажного жилого комплекса и объектов инфраструктуры, расположенного по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, квартал № 11 жилого района «Заовражье», срок действия разрешения до 28.01.2021г. (Разрешение на строительство № 40-302000-64-2018 от 28.05.2018г.). Ввод данного объекта в эксплуатацию осуществлен согласно установленным срокам 28.01.2021г;

- Многоквартирный дом № 4а – 2.1 этап многоэтажного жилого комплекса и объектов инфраструктуры, расположенного по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, квартал № 11 жилого района «Заовражье», срок действия разрешения до 02.11.2022г. (Разрешение на строительство № 40-302000-78-2018 от 21.06.2018г.

- Жилой многоэтажный дом – 3 этап строительства, расположенный по адресу: г. Калуга, ул. Дружбы, д. 18, (Разрешение на строительство № RU 40301000-214 от 02.04.2015г.) В апреле 2021г. произведена передача объекта в виде вклада в имущество в дочернюю организацию ООО «Специализированный застройщик «ЮВЕГА-ЮНИТИ» согласно договору о внесении вклада в имущество от 02.04.2021г.;

1.5. Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.21г. 14 человек.

Раздел 2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (утверждено Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н) и иными законодательными и нормативными актами.

Факты хозяйственной деятельности отражаются в учете по методу начисления.

Бухгалтерский учет ведется в программе 1С, версия 8.3

Учетная политика сформирована с учетом существующих в РФ правил бухгалтерского учета исходя из следующих допущений и требований – имущественной обособленности и непрерывности деятельности организации, последовательности применения учетной политики, временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип «начисления»), полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, в Обществе ежегодно проводится инвентаризация статей баланса. В случае выявления расхождений между фактическим наличием товарно-материальных ценностей и данными бухгалтерского учета проводится соответствующая корректировка статей баланса, а в случаях выявления сомнительной дебиторской задолженности создается резерв сомнительных долгов.

Объекты недвижимости, на которые еще не зарегистрировано право собственности, с момента их ввода в эксплуатацию учитываются на счете 01 «Основные средства».

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации. Норма амортизации по основным средствам исчисляется исходя из срока полезного использования. Срок полезного использования по каждому вновь введенному в эксплуатацию объекту основных средств устанавливается исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа этого объекта в зависимости от режима эксплуатации; нормативно-правовых и других ограничений используемого объекта (например, срок аренды).

Переоценка стоимости основных средств не проводится.

При выбытии основных средств остаточная стоимость формируется на специальном субсчете счета 01.

Резервы для ремонта основных средств не начисляются.

Материальные активы стоимостью не более 40 000 руб., независимо от срока службы учитываются в составе материально-производственных запасов (счет 10 «Материалы»).

Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, до истечения этого срока учитываются в составе долгосрочной задолженности.

Проценты по привлеченным заемным средствам начисляются ежемесячно с использованием отдельных субсчетов для учета процентов на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» в зависимости от вида обязательства.

Полученные кредитные средства в рамках аккредитива отражаются в учете на балансовом 55 счете «Аккредитивы». Детализация по каждому аккредитиву ведется на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Задолженность по предоставленным и займам отражается в учете на балансовом

счете 58 в разрезе выданных займов. Начисленные проценты по предоставленным займам отражаются в учете на балансовом счете 58.03 и показываются в отчетности в составе оборотных и внеоборотных активов в зависимости от сроков их уплаты заемщиками по условиям договоров займа отдельно от «тела» займов.

Затраты по строительным объектам, включая дополнительные расходы непосредственно связанные со строительством, после ввода объекта в эксплуатацию закрываются суммой привлеченных средств дольщиков на дату подписания последнего по времени передаточного акта. Разница между фактическими затратами на строительство объекта и суммой привлеченных средств дольщиков и инвесторов, распределяются на себестоимость квартир, машино-мест, прочих нежилых объектов, оформляемых в собственность, пропорционально квадратным метрам.

Коммерческие и управленческие расходы Общество включает в состав расходов в том периоде, в котором они имели место. Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов.

В Обществе создается резерв на оплату неиспользованных отпусков. Информация о расчетах по налогу на прибыль формируется в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н (в редакции Приказа Минфина РФ от 20.11.2018). Учет отложенных активов и обязательств в 2021г., согласно учетной политике, ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференциально по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет 5%. В отчетном году Общество досрочно не применяло ФСБУ 6 /2020 и ФСБУ 25/2018.

Раздел 3. Основные показатели деятельности организации

3.1. Выручка от оказания услуг за 2021 год составила (строка 2110 ОФР)
– 269 400 тыс.руб. в т.ч.:

- продажи квартир в построенных домах – 260 916 тыс. руб.;
- услуги застройщика – 8 744 тыс.руб.

3.2. Себестоимость продаж (строка 2120 ОФР) составила в отчетном году

- 59357 тыс.руб. в т.ч.:

себестоимость продаж квартир в построенных домах – 59 357 тыс.руб.;

3.3. Валовая прибыль (строка 2100 ОФР) составила 210 043тыс.руб.;

3.4. Коммерческие расходы в 2021 г. составили - 11 536 тыс.руб. (строка 2210 ОФР) , в т.ч.
тыс. руб.

Затраты на содержание нереализованных квартир (коммунальные услуги)	7 978
Реклама объекта	3 372
Налоги/пошлины	182
Риэлторские услуги	4

Управленческие расходы в 2021 г. составили - 50 051 тыс.руб. (строка 2220 ОФР) . в т.ч.

тыс. руб.

Реклама объекта	24 152
Заработная плата	13 521
Риэлторские услуги	6 864
Страхование ответственности застройщика	1 120
Аренда офиса	1 632
Налоги	538
Амортизация основных средств	37

Активная маркетинговая политика позволила обеспечить высокий объем продаж квартир по договорам купли-продажи.

Практически все квартиры в введенном в эксплуатацию д.3 Обнинск «Заовражье» были реализованы в отчетном 2021 г

Отношение стоимости риэлторских услуг к объему продаж снизилось с 2,4% в 2020 г. до 1,6%. в 2021 г.

3.5. Отмечается тенденция уменьшения прироста заемных средств. За счет увеличения объемов реализации по договорам купли-продажи и целевого использования денежных средств наблюдается рост в погашении задолженности по долгосрочным займам.

тыс. руб.

2020 год		2021 год	
Займы получены	Займы погашены	Займы получены	Займы погашены
85 760	328 000	155 085	667 820

3.6 Убыток до налогообложения (строка 2300 ОФР) составил 21 414 тыс. руб.

3.7. Отчет о финансовых результатах составлен по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 19.04.2019 № 61н.

2410 – Налог на прибыль - 1323 тыс.руб.

2411 – в т.ч. *текущий налог на прибыль*, - 676 тыс. руб.

2412 – *отложенный налог на прибыль*. – 704 тыс. руб.

Чистый убыток по результатам работы в отчетном 2021 году (строка 2400 ОФР) составил - 22 794тыс.руб.

Вследствие списания ранее начисленной переоценки по выбывшему земельному участку на 59 096 тыс.руб. (строка 2510 ОФР) уменьшился капитал Общества (строка 1340 баланса), в результате чего совокупный финансовый результат 2021 г. составил - 81 890 тыс.руб. (убыток).- строка 2500 баланса.

3.8. Основным фактором, оказавшим влияние на формирование отрицательного финансового результата текущего года явилось значительное увеличение прочих расходов в 2021году. В 2020г. прочие расходы составили 16 993 тыс.руб. (строка 2350 ОФР), в 2021 г. - 121 2536тыс.руб. (строка 2350 ОФР),

в т.ч., в 2021г. списаны, как внереализационные расходы:

– передача незавершенного строительства по объекту «Дружба 18» дочерней организации ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити» в размере» 56 260 тыс. руб.;

- затраты по объекту «Гостинница «Правобережье Фомуши» - в виду нецелесообразности дальнейшей разработки данного объекта (арендуемые земли переданы городу) – 59 454 тыс.руб.;

- затраты по судебным претензиям - 1 411тыс. руб.

Кроме того, на финансовый результат деятельности Общества повлияли проценты по начисленным небанковским займам (в 2021 г .начислено 55 137 тыс.руб.).

Раздел 4. Активы Общества

4.1. Основные средства организации.

Остаточная стоимость основных средств на конец 2021 года составляет 243 384 тыс. руб. (строка 1150 баланса), в т.ч. стоимость земельных участков в г. Обнинске (кад. № 40:27:020101:1421 –652 тыс. руб.;

40:27:020101:1135 –40 965 тыс. руб.;

40:27:020101:1136) –298 тыс. руб.;

40:27:020101:1138) –12 444 тыс. руб.;

40:27:020101:1139) –2 803 тыс. руб.;

40:27:020101:1140) –286 тыс. руб.;

40:27:020101:2443) –35 283 тыс. руб.;

40:27:020101:2444) –84 715 тыс. руб.;

40:27:020101:1423) –7 904 тыс. руб.;

40:27:020101:1425) –50 001 тыс. руб.;

40:27:020101:1426) –1 267 тыс. руб.

40:27:020101:1421) –652 тыс. руб.).

Амортизация по основным средствам начислялась линейным способом и на конец отчетного периода составила – 827 тыс. руб.

4.2. Прочие внеоборотные активы.

Отражены затраты по работам, выполняемым по объектам строительства, срок передачи которых участникам долевого строительства более 12 месяцев, НДС, приходящийся к вышеуказанным затратам, а также долгосрочная задолженность по начисленным процентам за предоставленный займ: (строка 1190 баланса)

	тыс. руб.
м-рпн Заовражье (Обнинск)	296 192
Налог на добавленную стоимость	52 902
Начисленные проценты по займам выданным	11 311
Итого	360405

Отражены затраты по работам, выполняемым по объектам строительства, срок передачи которых участникам долевого строительства менее 12 месяцев и НДС, приходящийся к вышеуказанным затратам: (строка 1260 баланса)

	тыс. руб.
м-рпн Заовражье (Обнинск)	10 847
Налог на добавленную стоимость	1947
Прочее	16
Итого	12 810

4.3. Запасы организации.

Структура запасов организации на отчетную дату:
4 квартиры в жилых домах в Обнинске на сумму 8573 тыс.руб (строка 1210 баланса)

4.4. Финансовые вложения организации.

Структура долгосрочных финансовых вложений на отчетную дату (31.12.2021 г.):

а) займ Гаджиеву Р.Г. на срок до 31.12.2023 - 40 000 тыс. руб.;

б) займ ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити» - 1 345 тыс.руб.

в) вклад в Уставный капитал дочерней компании ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити» - 10 тыс. руб.

Всего: 41 355 тыс. руб. (строка 1170 баланса).

4.5. Дебиторская задолженность. Структура дебиторской задолженности за вычетом созданного резерва сомнительных долгов (строка 1230 баланса):

	тыс. руб.
Расчеты по договорам долевого участия	339 106
Расчеты с поставщиками	125 902
Расчеты с покупателями	2 432
Расчеты с разными дебиторами	2612
Итого:	470 052

Раздел 5. Денежные средства

5.1. Денежные средства на открытых Обществом расчетных счетах в ПАО

Сбербанк – 2 788 тыс. руб.;

5.2. Аккредитивы на открытом Обществом специальном счете в ПАО Сбербанк

- 231 891 тыс. руб., а именно:

- ООО СЗ ФСК «Монолит-Калуга» - 154 707 тыс. руб.;

- ИП Гаджиев И. Ш. – 77 184 тыс. руб.

Итого денежных средств - 234 680 тыс. руб.(строка 1250 баланса)

Раздел 6. Обязательства Общества

6.1. Организация привлекает заемные средства для пополнения оборотных средств и осуществления строительства.

Состав полученных долгосрочных заемных денежных средств на 31.12.2021г.:

тыс. руб.

Наименование кредитора	Срок погашения	Лимит по договору	Задолженность на 31.12.21	% начисленные	Процентная ставка
ООО ГК ФСК					
Дог. 08./2013 от 21.03.2013	31.12.2029	500 000	112 006	174 669	10 %
Дог.30/2014-ДР от01.07.2014	31.12.2029	168 598	85 228	125 176	10%
Дог.108/2014 от 27.10.2014	31.12.2029	48251	37 946	15 573	10 %
Дог. 51./2014-ПБ от 01.07.2014	31.12.2029	91 680	55 478	54 802	10 %
Дог. 52./2014-ОЗ от 01.07.2014	31.12.2029	1000 000	67 222	525 694	10%
Воронин В.А.	31.12.2029			426	
Итого займов			357 880	896 340	

Наименование кредитора	Срок погашения	Лимит по договору	Задолженность на 31.12.21	% начисленные	Процентная ставка
ПАО Сбербанк России					
Дог.№01490021/86083200 от 11.08.2021г.	11.08.2024	520 298	419 481	2 455	ЦБ+2% уменьш. на сумму эскроу счетов
Итого кредита			419 481	2 455	

Итого долгосрочные кредиты и займы с учетом процентов (строка 1410 баланса) – **1 676 156 тыс. руб.**

Состав полученных краткосрочных заемных денежных средств на 31.12.2021г.:

Наименование кредитора	Срок погашения	Лимит по договору	Задолженность на 31.12.21	% начисленные	Процентная ставка
ООО ГК ФСК					
Дог.№ГКФСК-10/2020 от 22.10.2020	31.03.2022	100 000	65 832	2 983	Ставка ЦБ+2%
Дог.№ ГКФСК-5/2019-ОХР от 16.07.2019	30.06.2022	33 000	6 654	3 792	9,5%
Дог.№ ГКФСК-4/2019	31.12.2022	207 189			9,5%

от 16.07.2019			11 100	623	
Итого			83 586	7 398	

Итого краткосрочные займы с учетом процентов (строка 1510 баланса) – **90 984** тыс. руб.

6.2. Кредиторская задолженность. Структура кредиторской задолженности (строка 1520 баланса):

	тыс. руб.
Расчеты с поставщиками	41 281
Расчеты с покупателями	16
Расчеты по налогам и взносам	397
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4 416

Итого кредиторская задолженность на конец отчетного периода (строка 1520 баланса) составляет 46 110 тыс. руб.

6.3. Прочие обязательства.

- Расчеты по договорам долевого участия в строительном объекте многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию в январе 2021г. – 12 394 тыс. руб. (строка 1550 баланса);
- Расчеты по договорам долевого участия, срок передачи построенных объектов согласно условиям договоров составляет более 12 месяцев после отчетной даты – 335 188 тыс. руб. (строка 1450 баланса)

Раздел 7. Информация об участии в совместной деятельности.

7.1. В отчетном периоде Общество не осуществляло деятельности с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями.

Раздел 8. Информация о связанных сторонах.

8.1. В течение 2021 года связанными сторонами являлись участники общества ООО «Группа Компаний ФСК», ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити» Гаджиев Г.Ш., а так же Генеральный директор Сурхаева Э.Г. За 2021 год имеют место операции со связанными сторонами, а именно: долгосрочные и краткосрочные договоры займа с ООО «Группа Компаний ФСК» и ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити».

Наименование заемщика ООО «Специализированный застройщик «Ювега Юнити»	Срок погашения	Лимит по договору тыс.руб	Займ получен	Займ погашен	Процентная ставка
Дог. № КЛ-01/2021 от 02.11.2021г.	01.03.2023	20 00	16 204	14 859	Ставка ЦБ+2%

Наименование кредитора ООО «ГК ФСК»	Срок погашения	Лимит по договору тыс.руб.	Займ получен	Займ погашен	Процентная ставка
Дог. № ГКФС-5/2019-ОХР от 16.07.2019	31.12.2029	33 000	8 603	27400	9,5%
Дог. № ГКФС-4/2019 от 16.07.2019	31.12.2029	207 189	65 800	223 100	9,5%

Дог. № ГКФС-10/2020 От 22.10.2020	31.12.2022	100 000	80 682	15 682	Ставка ЦБ+2%
Дог. № ГКФС-5/2019- ЗУ от 29.09.2019	29.09.2022	61 200	-	57 400	Ставка ЦБ+2%
Итого			155 085	323 582	

8.2. Размер выплат (вознаграждения) с начислениями основному управленческому персоналу за отчетный период составил 5 594 тыс. руб.

Раздел 9. Существенная неопределенность

9.1. Обязательства организации превышают ее суммарные активы на отчетную дату на 605 304 тыс. руб. (строка 3600 Отчета об изменениях капитала) и строка 1300 баланса, а чистый убыток по итогам 2021г. составил 22 794 тыс. руб. (строка 2400 баланса). Данные события указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

9.2. Кроме того, в связи со сложной экономической обстановкой и предъявлением к Российской Федерации санкционных требований, а также продолжающейся пандемией, не представляется возможным достоверно оценить степень влияния происходящих событий на будущее финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер».

Руководство организации расценивает данное обстоятельство в качестве не корректирующего события после отчетного периода. Поскольку ситуация еще развивается, организация считает практически неосуществимым проведение точной оценки потенциального воздействия текущих обстоятельств на ее деятельность.

Вместе с тем, руководство ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» считает маловероятным прекращение деятельности. В 2021г. существенно сократился размер чистого убытка – 22 794 тыс. руб. по сравнению с 2020г. – 152 075 тыс. руб.

9.3 Общество ведет работу на тему снижения процентной ставки по займам, полученным от ООО «Группа Компаний ФСК».

9.4. За 2021 год на 50% погашена задолженность по заемным средствам, значительно уменьшена доля привлеченных заемных средств для финансирования затрат Общества.

Для предотвращения в дальнейшем дополнительных затрат по обслуживанию созданных при строительстве объекта «Заовражье» технических сооружений (сетей), согласован вопрос о продаже сетей ресурсопоставляющим организациям. Подготовка основополагающих документов для передачи вышеупомянутых сетей находится в стадии завершения;

- В 3 квартале 2022г. при дальнейшем проектом финансировании Сбербанка, Общество планирует начать строительство нового объекта на территории «Заовражье» в г. Обнинске. На данном этапе ведутся проектные работы по новому планируемому объекту капитального строительства. Документы по межеванию земельного участка, согласно проектной планировке и проекту межевания территории переданы на регистрацию.

9.5. В финансовом плане на 2022 г. в доходной части предусматривается получение займов от организаций, аффилированных с основным участником Общества - ООО «Группа Компаний ФСК».

Генеральный директор
15 марта 2022 г.



Сурхаева Э.Г.

Handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'R' and a smaller, cursive flourish above it.