

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2020	
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"</u>	по ОКПО	66049189		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3904612161		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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)

**236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, д. № 93Б**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **3907014106**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП **1023901644359**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	96 881	91 209	181 937
4.1	Земельные участки под доленое строительство	11501	32 315	32 315	21 047
4.2	Затраты в незавершенном строительстве	11502	64 566	58 894	160 890
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 700	1 316	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>98 581</b>	<b>92 525</b>	<b>181 937</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	10 913
	в том числе:				
	Материалы для строительства по ДДУ	12101	-	-	10 674
	Основное производство	12102	-	-	239
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	10 499	10 586	47 488
	в том числе:				
	Долгосрочная:	12301	8 593	7 261	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	8 593	7 261	-
	Краткосрочная:	12303	1 906	3 324	47 488

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	1 732	859	12 344
	Расчеты по налогам и сборам	12305	-	-	67
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	174	2	55
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12307	-	-	2
	Расчеты с дольщиками по строительству	12308	-	2 457	34 839
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12309		7	182
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	20	32	16 125
	в том числе: Расчетные счета	12501	20	32	16 125
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	51 318
	в том числе: Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка	12601	-	-	51 318
	Итого по разделу II	1200	10 519	10 618	125 843
	<b>БАЛАНС</b>	1600	109 100	103 143	307 781

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 719)	(6 007)	2 786
	Итого по разделу III	1300	(7 669)	(5 957)	2 836
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.4	Заемные средства	1410	35 699	44 123	48 735
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	35 699	44 123	48 735
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	32 259	32 258	-
	в том числе:				
4.5	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14501	32 259	32 258	-
	Итого по разделу IV	1400	67 958	76 381	48 735
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.4	Заемные средства	1510	19 411	2 872	2 808
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	15 618	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	1 045	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	2 748	2 872	2 808
4.6	Кредиторская задолженность	1520	29 194	29 610	35 069
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	110	121	5 823
	Расчеты по налогам и сборам	15202	71	110	58
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	143	539	60
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	-	10	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	28 828	28 828	28 828
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	42	-	302
	Расчеты с дольщиками по строительству	15207	-	1	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	206	236	86
	Прочие обязательства	1550	-	-	218 247
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по строительству	15501	-	-	164 777
	Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика	15502	-	-	53 469
	Итого по разделу V	1500	48 811	32 719	256 210
	<b>БАЛАНС</b>	1700	109 100	103 143	307 781

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



(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

9 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
31	12	2020
66049189		
3904612161		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
3	Выручка	2110	-	57 119
	Себестоимость продаж	2120	-	(20 920)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	36 199
	Коммерческие расходы	2210	(147)	(4 687)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(147)	31 512
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(1 006)	(1 352)
	Прочие доходы	2340	143	27
	Прочие расходы	2350	(1 086)	(40 295)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(74)	(87)
	Убыток от передачи по ДДУ	23502	-	(37 907)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 096)	(10 109)
	Налог на прибыль	2410	384	1 316
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	384	1 316
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 712)	(8 793)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 712)	(8 793)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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



(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

9 марта 2021 г.

*Handwritten signature in blue ink.*

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

Коды		
0710004		
31	12	2020
66049189		
3904612161		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / OKФC

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	50	-	-	-	2 786	2 836
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 793)	(8 793)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8 793)	(8 793)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. <u>за 2020 г.</u>	3200	50	-	-	-	(6 007)	(5 957)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 712)	(1 712)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 712)	(1 712)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	50	-	-	-	(7 719)	(7 669)

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

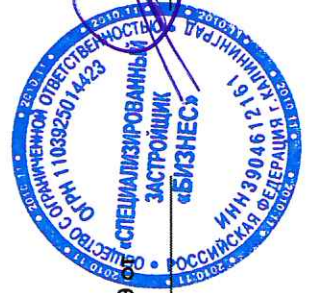
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением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



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(7 669)	(5 957)	2 836

Исполнительный директор по доверенности №1/2019  
25.12.2019г.



Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

9 марта 2021 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"</b>	ИНН	66049189		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	3904612161		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 440	61 296
в том числе:			
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	2 439	61 221
прочие поступления	4119	1	75
Платежи - всего	4120	(9 646)	(72 779)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 963)	(65 541)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 520)	(4 361)
процентов по долговым обязательствам	4123	(85)	(1 287)
прочие платежи	4129	(1 078)	(1 590)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 206)	(11 483)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	2
в том числе:			
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	2
Платежи - всего	4220	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	2



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	9 848	45 683
в том числе: получение кредитов и займов	4311	9 848	45 683
Платежи - всего	4320	(2 654)	(50 295)
в том числе:			
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 654)	(50 295)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 194	(4 612)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(12)	(16 093)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	32	16 125
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	20	32
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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



(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

9 марта 2021 г.

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС» ЗА 2020 ГОД

г. Калининград

09 марта 2021 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Бизнес» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес».

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

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

Состав участников на 31.12.2020г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	50 000	100%

1.4 Адрес регистрации и местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б. По состоянию на 31.12.2020г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 6 человек.

1.6 Общество не является малым предприятием.

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

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

1.9 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов).

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

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

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

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

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

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

Отражение расходов на заготовление материально-производственных запасов и товаров

производится без применения счетов 15 и 16.

При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней стоимости.

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

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

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

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

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

## **2.2 Учет затрат на создание объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года.**

Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет редакцию Федерального закона 214 №ФЗ от 25.12.2018 года, согласно которой в договоре долевого участия указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете общество формирует затраты на строительство (создание) объектов на субсчетах 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)» и 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

В затраты на создание объекта недвижимости включаются:

а) затраты, которые учитываются на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)»:

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;

- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;

- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства, а также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;

- расходы по уплате арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования, расходы по уплате земельного налога;

- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;

- затраты на строительство (возведение) зданий;

- затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;

- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений;

- затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
- затраты на услуги технического заказчика и услуги по техническому надзору;
- расходы по процентам по целевым кредитам на строительство и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита;
- расходы, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия в долевом строительстве, обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
- иные затраты, непосредственно связанные с созданием объекта недвижимости.

б) затраты на содержание службы застройщика, прочие, которые учитываются на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика»:

- прямые расходы на содержание для обеспечения строительства объекта;
- оплата труда, сопутствующих налогов, страховых взносов;
- расходы на охрану строительной площадки;
- расходы на рекламу объекта, товарный знак, видеонаблюдение строительной площадки и связанные с ними сопутствующие расходы;
- расходы на комиссионное вознаграждение;
- часть общепроизводственных расходов;
- расходы на услуги банка по совершению операций по расчетному счету застройщика;
- понесенные Обществом с момента начала осуществления затрат на создание объекта и до завершения строительства административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к созданию объекта.

Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

а) по каждой отдельной стройке. Под стройкой понимается совокупность зданий (объектов), строительство которых осуществляется, как правило, по единой проектно-сметной документации, на которые в установленном порядке утверждается отдельный титул стройки или заменяющий его документ;

б) в рамках отдельной стройки – по каждому объекту, возводимому в целях передачи приобретателям;

в) по статьям затрат.

По завершению строительства объекта и ввода его эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», и на счете 19.13 «НДС по затратам на строительство» распределяются пропорционально доли площади построенного помещения (квартиры, кладовые, машиноместа и прочие помещения, далее по тексту - помещения) в готовом объекте в общей площади всех помещений и формируют себестоимость построенных помещений на субсчете 08.14.1 «Затраты на строительство в готовом объекте». К площади кладовых, машиномест и прочих нежилых помещений может применяться понижающий коэффициент для формирования себестоимости, в зависимости от технических характеристик построенных объектов.

В момент передачи помещений в построенном объекте конкретному дольщику, затраты на строительство в готовом объекте, учтенные на субсчете 08.14.1, списываются в уменьшение обязательств перед данным дольщиком по каждому помещению. При этом производится запись по дебету субсчета 86.03 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета 08.14.1. «Затраты на строительство в готовом объекте».

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

Критерием существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (соответствующего раздела баланса) за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

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

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

За 2020 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 0 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 0 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 147 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 0 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 147 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 1 712 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, влияющие на объём продаж:

В 1 квартале 2021 года Общество планирует получить разрешение на строительство многоквартирного жилого дома (далее МЖД) по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд дом №6 по ГП. Проектирование и разработка МДЖ на начальном этапе осуществляется за счет собственных и заемных средств. После получения разрешения на строительство Общество планирует привлекать участников долевого строительства, а также получить кредитное финансирование для строительства МЖД. Привлечение участников долевого строительства будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. По окончании строительства, построенные объекты долевого строительства будут передаваться дольщикам по актам приема-передачи. Передача по ДДУ будет формировать выручку от оказания услуг застройщика при строительстве МЖД.

Средняя численность работников за отчетный период составляет 6 человек. Среднесписочная численность работников составила 2 человека, так как в штате есть внешние совместители.

Фонд оплаты труда за 2020 год составил 3 238 тыс. рублей, что составило 55,6% от всех затрат за отчетный период. Сотрудники предприятия работают в Обществе по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата за отчетный период составила 45 тыс. руб.

### 4. Характеристика отдельных строк баланса

4.1 Строка 11501 «Земельные участки под долевое строительство» - 32 315 тыс. руб. Показатель включает земельные участки в собственности общества с кадастровыми номерами 39:17:000000:942, 39:17:000000:943, расположенные по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, Майский проезд. Земельные участки были преобразованы 30.08.2019 года переименованием земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:000000:346, 39:17:000000:345, приобретенными по договорам купли-продажи от 24.01.2019 г. Стоимость вновь образованных участков с кадастровыми номерами 39:17:000000:942, 39:17:000000:943 получена расчетным путем, пропорционально площади участков. Общество использует земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов.

Структура изменений за отчетный период представлена в Таблице 1.

Таблица 1, тыс. руб.

Наименование показателя	На начало периода 01.01.2020г.		Изменения за период с		На конец периода 2020г.
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло	Первоначальная стоимость
Земельный участок с кадастровым номером 39:17:000000:942 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	6 417	-	-	-	6 417
Земельный участок с кадастровым номером 39:17:000000:943 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	25 897	-	-	-	25 897

4.2 Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 64 566 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительным-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству квартала жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске. Затраты в незавершенном строительстве по объектам:

- Майский проезд, дом №4 по ГП – 11 007 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №6 по ГП – 25 542 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №7 по ГП – 9 298 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №9 по ГП – 10 848 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №11 по ГП – 7 868 тыс. руб.
- Майский проезд (кадастровый №92) – 2 тыс. руб.

4.3. Пояснения к дебиторской задолженности. Дебиторская задолженность – 10 499 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 8 593 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущих объектов строительства МЖД в ЖК «Лэйк Сити». Краткосрочная дебиторская задолженность снизилась по сравнению с 2019 годом за счет дебиторской задолженности дольщиков по ДДУ, после окончания реализации объекта строительства МЖД №8 по ГП.

4.4. Пояснения к заемным средствам. Заемные средства на отчетную дату включают:

- долгосрочные займы - 35 699 тыс. руб.,
- краткосрочные займы – 15 618 тыс. руб.,
- проценты по краткосрочным займам - 1 045 тыс. руб.
- проценты по долгосрочным займам - 2 748 тыс. руб.

Кредитные обязательства на отчетную дату отсутствуют. Структура заемных средств представлена в таблице 2.

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

Наименование заимодавца	Сальдо 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «СК «Свет»	0	470	20	450
ООО «Сэтл Сити Калининград»	17 063	7 018	1 647	22 434
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	27 060	2 360	987	28 433
<b>Итого</b>	<b>44 123</b>	<b>9 848</b>	<b>2 654</b>	<b>51 317</b>

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2020 год составила 1 006 тыс. руб.

4.5. Пояснения к прочим обязательствам.

Строка 14501 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» - 32 259 тыс. руб. Показатель отражает долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные в собственность земельные участки по договорам купли-продажи.

4.6. Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 29 194 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель остался на уровне 2019 года.

Задолженность по налогам на отчетную дату составляет 71 тыс. руб., и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2020 года со сроком уплаты в 1 квартале 2021 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 2 061 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов и сборов:

- НДФЛ – 417 тыс. руб.;
- Земельный налог – 281 тыс. руб.;
- Страховые взносы – 1 364 тыс. руб.;



Прочие налоги и сборы – 9 тыс. руб.

### 5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2020 года была проведена инвентаризация основных средств. По состоянию на 31 декабря 2020 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резерва на отпуск. Результаты отражены в актах инвентаризации. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

### 6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

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

Таблица 3 - Структура резервов предприятия, тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Начислено	Использовано	
Резерв на отпуск работников	236	241	271	206
<b>Итого</b>	<b>236</b>	<b>241</b>	<b>271</b>	<b>206</b>

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

### 7. Событие после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и неустраиваемые участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2020 года составляют 28 828 тыс. руб.

В 1 квартале 2021 года Общество планирует получить разрешение на строительство МЖД по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, дом №6 по ГП. После получения разрешения на строительство планируется осуществлять строительство с привлечением кредитного банковского финансирования и привлечением участников долевого строительства. Привлечение участников долевого строительства будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

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

Общество имеет в аренде земельные участки на которых планируется строительство квартала МЖД «Лейк Сити». Арендоданные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Структура основных средств, полученных в аренду

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость на 31.12.20г., тыс. руб.
Земельный участок по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, кад. №39:17:000000:938 (7456 кв.м)	Собственники земельного участка индивидуальные предприниматели: Журавлев Н.В., Пиннекер В.К., Фризен А.П., Прокопенко А.В.	Договор аренды ЗУ от 04.10.2018г.	32 679
Земельный участок по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, кад. №39:17:000000:937 (2643 кв.м)	Собственники земельного участка индивидуальные предприниматели: Журавлев Н.В., Пиннекер В.К., Фризен А.П., Прокопенко А.В.	Договор аренды ЗУ от 04.10.2018г.	6 097

## **9. Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами Общества являются:

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

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

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2020 год Общество перечислило за аренду 40 тыс. руб.

2. Общество выступало в отчетном периоде заемщиком по договорам процентного займа с ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест». Структура заемных средств представлена в таблице 2.

3. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по МЖД №8 по ГП по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2020 год Общество перечислило вознаграждение в размере 248 тыс. руб.

4. Общество оплатило пользование товарным знаком ООО «Сэтл Групп» за 2020 год в размере 40 тыс. руб.

## **10. Информация по сегментам**

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

## **11. Сведения о государственной помощи**

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

## **12. Сведения о прекращаемой деятельности**

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

## **13. Сведения об участии в совместной деятельности**

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

## **14. Изменения оценочных значений**

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

## **15. Сведения об экологической деятельности**

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

## **16. Сведения об использованных энергоресурсах**

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

## **17. Информация о внешнеэкономической деятельности**

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

## **18. Информация о существенных ошибках**

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

## 19. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 20 тыс. руб.;
- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 2 440 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет организации 2 439 тыс. руб. по ДДУ от дольщиков. Поступления по ДДУ включают средства за услуги застройщика. Из них по объектам строительства поступило:

- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 2 439 тыс. руб., включая услуги застройщика.

Платежи – 9 646 тыс. руб., из них 3 963 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, материалы; 4 520 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ 417 тыс. руб., страховые взносы 1 364 тыс. руб.; 85 тыс. руб. уплачено процентов по займам. Прочие платежи – 1 078 тыс. руб. включают земельный налог 281 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – нет.

Платежи – нет.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 9 848 тыс. руб. получено займов от контрагентов.

Платежи – 2 654 тыс. руб. Из них направлено на возврат заемных средств 2 654 тыс. руб.

## 20. Информация о рисках хозяйственной деятельности.

Общество не прекращает и не планирует сокращать свою деятельность.

Отрицательные чистые активы имеют временный характер в связи с особенностями производственной деятельности – строительства многоквартирных жилых домов. Ожидается улучшение финансового положения Общества.

По информации, имеющейся у Общества, в 2021 году не прогнозируется ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости и снижения цен. Общество не подвержено потенциальным рискам хозяйственной деятельности. Обществом принимаются во внимание риски возможного влияния пандемии коронавируса COVID-19 на финансовые результаты деятельности Общества. Общество осуществляет мероприятия на недопущение распространения коронавируса COVID-19.

## Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2020 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Исполнительный директор



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.