

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2021
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 ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	<b>236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, д. № 93Б</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Калининградский аудит"</b>				
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	123 951	96 881	91 209
4.1	в том числе: Земельные участки под долевое строительство	11501	32 315	32 315	32 315
4.2	Затраты в незавершенном строительстве	11502	91 636	64 566	58 894
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 668	1 700	1 316
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	125 618	98 581	92 525
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	119	-	-
	в том числе: Материалы	12101	119	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	2 462	10 499	10 586
	в том числе: Долгосрочная:	12301	1 050	8 593	7 261
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	1 050	8 593	7 261
	Краткосрочная:	12303	1 412	1 906	3 324
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	1 412	1 732	859

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	-	174	2
	Расчеты с дольщиками по строительству	12306	-	-	2 457
	Расчеты с дольщиками по услугам застройщика	12307	-	-	7
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 200	20	32
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	2 200	20	32
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 781	10 519	10 618
	<b>БАЛАНС</b>	1600	130 399	109 100	103 143

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	(7 649)	(7 719)	(6 007)
	Итого по разделу III	1300	(7 599)	(7 669)	(5 957)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.4	Заемные средства	1410	67 870	35 699	44 123
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	66 036	35 699	44 123
	Проценты по долгосрочным займам	14102	1 833	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.5	Прочие обязательства	1450	17 657	32 259	32 258
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14501	17 657	32 259	32 258
	Итого по разделу IV	1400	85 527	67 958	76 381
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.4	Заемные средства	1510	5 300	19 411	2 872
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	2 693	15 618	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	1 133	1 045	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	1 474	2 748	2 872
4.6	Кредиторская задолженность	1520	46 863	29 194	29 610
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	17 418	110	121
	Расчеты по налогам и сборам	15202	143	71	110
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	240	143	539
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	233	-	10
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15205	2	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	28 828	28 828	28 828
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	-	42	-
	Расчеты с дольщиками по строительству	15208	-	-	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	308	206	236
6	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	308	206	236
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	52 471	48 811	32 719
	<b>БАЛАНС</b>	1700	130 399	109 100	103 143

Исполнительный директор по доверенности №01/2022 от 01.02.2022г.

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	(147)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(147)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(469)	(1 006)
	Прочие доходы	2340	1 252	143
	Прочие расходы	2350	(647)	(1 086)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	136	(2 096)
	Налог на прибыль	2410	(65)	384
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(33)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(33)	384
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	70	(1 712)

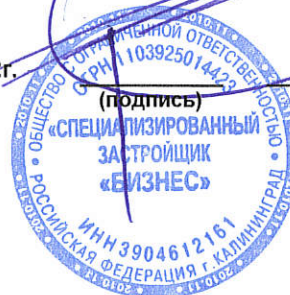
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	70	(1 712)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Исполнительный директор по доверенности №01/2022 от 01.02.2022г.

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.



*(Handwritten signature)*

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

0710004		Коды	
31	12	2021	
66049189			
3904612161			
71.12.2			
12300	16		
384			

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	50	-	-	-	(6 007)	(5 957)
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 712)	(1 712)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 712)	(1 712)
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 2020 г. За 2021 г.	3200	50	-	-	-	(7 719)	(7 669)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	70	70
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	70	70
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	50	-	-	-	(7 649)	(7 599)

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(7 599)	(7 669)	(5 957)

Горчаков Сергей  
Валентинович  
(расшифровка подписи)



Исполнительный директор по Доверенности №01/2022 от 01.02.2022г.

14 марта 2022 г.

Handwritten signature in blue ink.

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

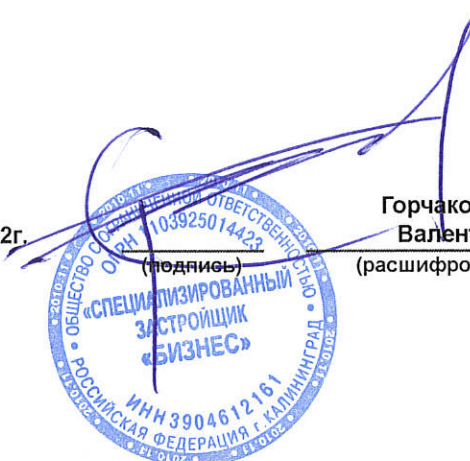
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес" по ОКПО **66049189**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН **3904612161**  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 **71.12.2**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2021
66049189		
3904612161		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 318	2 440
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 317	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия (включая услуги застройщика)	4114	-	2 439
прочие поступления	4119	1	1
Платежи - всего	4120	(16 550)	(9 646)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 018)	(3 963)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 302)	(4 520)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 655)	(85)
налога на прибыль организаций	4124	(6)	-
прочие платежи	4129	(1 569)	(1 078)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(15 232)	(7 206)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	30 787	9 848
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	30 787	9 848
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(13 375)	(2 654)
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	(13 375)	(2 654)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	17 412	7 194
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>2 180</b>	<b>(12)</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>20</b>	<b>32</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>2 200</b>	<b>20</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Исполнительный директор по доверенности №01/2022 от 01.02.2022г.



Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС» ЗА 2021 ГОД

г. Калининград

14 марта 2022 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Бизнес» за 2021 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 31.12.2021г.	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 31.12.2021г. 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. Аспекты учетной политики 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».

Дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя их цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

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.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком давности, списывается с баланса по мере признания её таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

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.

Организацией внесены необходимые изменения в учетную политику на 2022 год в связи с переходом на новые стандарты учета. Способ перехода упрощенный. Предстоящие изменения существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не окажут.

Организация отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно, согласно пункту 26 ФСБУ 26/2020.

Активы подлежат признанию в качестве объектов основных средств при одновременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита. Организация устанавливает следующие лимиты для основных средств (п. 5 ФСБУ 6/2020):

- 0 руб. - для основных средств, предназначенных для сдачи в аренду;
- 0 руб. – для телекоммуникационного оборудования;
- 100 000 руб. – для всех остальных основных средств.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года, согласно пункту 49 ФСБУ 6/2020.

Организация отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Организация учитывает запасы для капитальных вложений на счете 10 «Материалы» на отдельном субсчете 10.13 «Запасы для капитальных вложений» (пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020).

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.

#### **Признание доходов и расходов.**

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается Организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком (инвестором) либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

#### **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 10% 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 10% 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.

**Применение ПБУ 18/02.** Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

**Налог на прибыль.** Доходы и расходы для целей налогообложения признаются организацией методом начисления.

Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

### **3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2021 год**

За 2021 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 0 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 0 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 0 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 0 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 0 тыс. руб.
- Прочие доходы – 1 252 тыс. руб.
- Прочие расходы – 647 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – 70 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, влияющие на объём продаж:

В 4 квартале 2021 года Общество получило разрешения на строительство многоквартирных жилых домов (далее МЖД) по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд дом №6, 7 по ГП. В 1-2 квартале 2022 года 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 2,7 человека, так как в штате есть внешние совместители.

Фонд оплаты труда за 2021 год составил 4 433 тыс. рублей, что составило 15% от затрат на строительство объектов за отчетный период. Сотрудники предприятия работают в Обществе по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата за отчетный период составила 62 тыс. руб.

#### 4. Характеристика отдельных строк баланса

4.1 Строка 11501 «Земельные участки под доленое строительство» - 32 315 тыс. руб. Показатель включает земельные участки в собственности общества с кадастровыми номерами 39:17:000000:942, 39:17:000000:943, расположенные по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, Майский проезд. Земельные участки были преобразованы 30.08.2019 года 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 квартала МЖД ЖК «Лэйк Сити».

Структура изменений за отчетный период представлена в Таблице 1.

Таблица 1, тыс. руб.

Наименование показателя	На начало периода 01.01.2021г.		Изменения за период с		На конец периода 2021г.
	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» - 91 636 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 жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске. Затраты в незавершенном строительстве по объектам:

- Майский проезд, дом №4 по ГП – 16 029 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №6 по ГП – 29 725 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №7 по ГП – 14 420 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №9 по ГП – 16 585 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №10 по ГП – 1 838 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №11 по ГП – 13 037 тыс. руб.
- Майский проезд (кадастровый №92) – 2 тыс. руб.

4.3. Пояснения к дебиторской задолженности. Дебиторская задолженность – 2 462 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 1 050 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущих объектов строительства квартала МЖД в ЖК «Лэйк Сити».

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

Долгосрочные обязательства:

- долгосрочные займы – 66 036 тыс. руб.,
- проценты по долгосрочным займам – 1 833 тыс. руб.



Краткосрочные обязательства:

- краткосрочные займы – 2 693 тыс. руб.,
- проценты по краткосрочным займам - 1 133 тыс. руб.
- проценты по долгосрочным займам – 1 474 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 01.01.2021г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2021г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «СК «Свет»	450	0	450	0
ООО «Сэтл Групп»	0	27 454	0	27 454
ООО «Сэтл Сити Калининград»	22 434	3 333	12 925	12 842
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	28 433	0	0	28 433
<b>Итого</b>	<b>51 317</b>	<b>30 788</b>	<b>13 375</b>	<b>68 729</b>

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2021 год составила 2 303 тыс. руб.

#### 4.5. Пояснения к прочим обязательствам.

Строка 14501 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» - 17 657 тыс. руб. Показатель отражает долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные в собственность земельные участки по договорам купли-продажи.

4.6. Пояснения к кредиторской задолженности. Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 46 863 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель строки 1520 увеличился по сравнению с показателем 2020 года, за счет увеличения показателя по строке 15201 задолженности перед продавцами за приобретенные земельные участки в сумме 14 702 тыс. руб. Сумма обязательств 14 702 тыс. руб. из строки 14501, срок обязательств которых на отчетную дату составляет менее 365 дней, отражена в составе строки 15201.

Задолженность по налогам и сборам на отчетную дату составляет 143 тыс. руб., и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2021 года со сроком уплаты в 1 квартале 2022 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 3 019 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов и сборов:

- НДФЛ – 515 тыс. руб.;
- НДС – 250 тыс. руб.;
- Налог на прибыль – 6 тыс. руб.;
- Земельный налог – 1 025 тыс. руб.;
- Страховые взносы – 1 148 тыс. руб.;
- Прочие налоги и сборы – 75 тыс. руб.

### 5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2021 года была проведена инвентаризация основных средств. По состоянию на 31 декабря 2021 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, резерва на отпуск. Результаты отражены в актах инвентаризации. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

По результатам инвентаризации 31.12.2021г. начислен резерв по сомнительным долгам в размере 77 тыс. руб. Дебиторская задолженность более трех лет в сумме 53 тыс. руб. списана с баланса за счет ранее начисленного резерва по сомнительным долгам.

### 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 01.01.2021г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2021г.
		Начислено	Использовано	
Резерв на отпуск работников	206	466	363	308
<b>Итого</b>	<b>206</b>	<b>466</b>	<b>363</b>	<b>308</b>

У Общества отсутствуют на 31.12.2021г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надёжно оценить в денежном выражении влияние данного события на своё положение.

Мы считаем, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

#### 7. События после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и неустребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2021 года составляют 28 828 тыс. руб.

В 1-2 квартале 2022 года Общество планирует начать 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.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С конца февраля 2022 года наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанных событий Общество не может надёжно оценить в денежном выражении влияние данных событий на своё положение.

Руководство Общества оценило совокупное влияние указанных обстоятельств и считает, что имеющаяся на сегодняшний день ситуация не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

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

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

Таблица 4 – Структура основных средств, полученных в аренду

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость на 31.12.21г., 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.	2 931

### 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, Еременко Илья Анатольевич, 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 2021 год Общество перечислило за аренду 75 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», ООО «Сэтл Групп». Структура заемных средств представлена в таблице 2.

3. Общество является застройщиком и с декабря 2021 года получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2021 год Общество получило услуг заказчика по всем объектам строительства в сумме 561 тыс. руб., оплаты в 2021 году не производило.

4. Общество оплатило пользование товарным знаком ООО «Сэтл Групп» за 2021 год в размере 32 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 отрицательного 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 – 2 200 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 – 1 318 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет организации 1 318 тыс. руб. от оказания услуги по согласованию подключения к сети.

Платежи – 16 550 тыс. руб., из них 8 018 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, материалы; 5 302 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ 515 тыс. руб., страховые взносы 1 148 тыс. руб.; 1 655 тыс. руб. уплачено процентов по займам. Прочие платежи – 1 569 тыс. руб. включают земельный налог 1 025 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – нет.

Платежи – нет.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 30 787 тыс. руб. получено займов от контрагентов.

Платежи – 13 375 тыс. руб. направлено на возврат заемных средств контрагентам 13 375 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 после ввода объектов в эксплуатацию.

Обществом принимаются во внимание геополитические риски, экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

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 2021 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Исполнительный директор  
по доверенности №01/2022 от 01.02.2022г.



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.