

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

АО АКК «ЭКФИ»

о бухгалтерской отчетности

АО Специализированный застройщик «Раушен Хотел Резорт»

за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года

**МОСКВА
2021**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимого аудитора
акционеру
акционерного общества
Специализированный застройщик
«Раушен Хотел Ресорт»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «Раушен Хотел Ресорт» (ОГРН 1183926037250, 236006, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 40, этаж 7, кабинет 717), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 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 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества Специализированный застройщик «Раушен Хотел Ресорт» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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.

Прочие сведения

Прилагаемая бухгалтерская отчетность не имеет своей целью представление финансового положения и результатов деятельности в соответствии с принципами или методами бухгалтерского учета, общепринятыми в странах и иных административно-территориальных образованиях, помимо Российской Федерации. Соответственно, прилагаемая бухгалтерская отчетность не предназначена для лиц, не знакомых с принципами, процедурами, методами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Генеральный директор АО АКК «ЭКФИ»



Е.М. Харитонова

квалификационный аттестат аудитора
№ 02-000425 от 26.03.2013, выданный на основании
решения СРО НП ИПАР (протокол № 225), ОРНЗ
21706009435 в СРО ААС.

Аудиторская организация:

АО АКК «ЭКФИ»,

ОГРН 1037739257049,

127474 г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 60, этаж 4, помещение VI, комната 28

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 11606085764

«29» апреля 2021 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»	ИНН	34645599		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	3906374699		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	236006, Калининградская обл, Калининград г, Московский пр-кт, д. № 40, этаж 7 кв. 717				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	АО АКК "ЭКФИ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7709025865		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1037739257049		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 529	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	2 529	-	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	11201	-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ	11202	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	94 328	16 395	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	1 506	-	-
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	11502	-	-	-
	Оборудование к установке	11503	-	-	-
	Приобретение земельных участков	11504	-	-	-
	Приобретение объектов природопользования	11505	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	11506	92 822	16 395	-
	Приобретение объектов основных средств	11507	-	-	-



	Расходы будущих периодов	11508	-	-	-
	Арендованное имущество	11509	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11602	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11603	-	-	-
	Прочие доходные вложения	11604	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 828	10	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	74 763	3 368	-
	в том числе:				
	Перевод молодняка животных в основное стадо	11901	-	-	-
	Приобретение взрослых животных	11902	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	39	-	-
	Авансы выданные на создание объектов капитального строительства		74 723	3 368	-
	Итого по разделу I	1100	175 447	19 773	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	61	-	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	59	-	-
	Брак в производстве	12102	-	-	-
	Товары отгруженные	12103	-	-	-
	Товары	12104	-	-	-
	Готовая продукция	12105	-	-	-
	Расходы на продажу	12106	-	-	-
	Основное производство	12107	-	-	-
	Полуфабрикаты собственного производства	12108	-	-	-
	Вспомогательные производства	12109	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12110	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12111	2	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 421	86	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	-
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	28	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12204	-	86	-
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ	12205	-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	12206	-	-	-
	НДС при строительстве ОС	12207	5 392	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	157	11 879	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	89	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	6	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-



Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	62	11 879	-
Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
Оценочные обязательства	12312	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	12313	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	226 000	-
в том числе:				
Акции	12401	-	-	-
Долговые ценные бумаги	12402	-	-	-
Предоставленные займы	12403	-	226 000	-
Вклады по договору простого товарищества	12404	-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12405	-	-	-
Депозитные счета	12406	-	-	-
Депозитные счета (в валюте)	12407	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	50 088	13 840	5
в том числе:				
Касса организации	12501	-	-	-
Операционная касса	12502	-	-	-
Касса организации (в валюте)	12503	-	-	-
Касса по деятельности платежного агента	12504	-	-	-
Расчетные счета	12505	50 088	13 840	5
Валютные счета	12506	-	-	-
Аккредитивы	12507	-	-	-
Чековые книжки	12508	-	-	-
Прочие специальные счета	12509	-	-	-
Аккредитивы (в валюте)	12510	-	-	-
Прочие специальные счета (в валюте)	12511	-	-	-
Переводы в пути	12512	-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	12 551	-	-
в том числе:				
Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
Денежные документы	12602	-	-	-
Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
НДС по экспорту к возмещению	12604	-	-	-
НДС, начисленный по отгрузке	12605	-	-	-
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12606	-	-	-
Расходы будущих периодов	12607	-	-	-
Недостачи и потери от порчи ценностей	12608	-	-	-
НДС по арендным обязательствам	12609	-	-	-
НДС с выданных авансов	12610	12 551	-	-
Итого по разделу II	1200	68 277	251 804	5
БАЛАНС	1600	243 724	271 578	5

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	258 010	258 010	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	-	-	-
	Переоценка НМА	13402	-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов	13403	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	316	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	316	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(29 154)	6 309	(5)
	Итого по разделу III	1300	229 172	264 319	5
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	-
	Долгосрочные займы	14102	-	-	-
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	113	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	113	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 500	1 500	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	1 500	1 500	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)	15107	-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	15110	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15111	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	15112	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	10 780	5 707	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	10 780	5 065	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	-	642	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	-	-



Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	-	-	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
в том числе:				
Целевое финансирование	15301	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	15304	-	-	-
Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	15305	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	2 158	51	-
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	2 158	51	-
Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	14 438	7 258	-
БАЛАНС	1700	243 724	271 578	5

Руководитель

(подпись)

Васин Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)



31 марта 2021 г.

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

Организация Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2020
34645599		
3906374699		
71.12.2		
12267	16	
384		

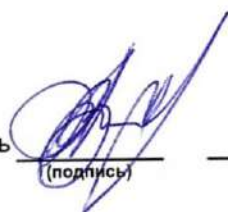
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	в том числе:		-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	в том числе:		-	-
	Управленческие расходы	2220	(28 038)	(3 503)
	в том числе:		-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(28 038)	(3 503)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	в том числе:			
	связанные с участием в других организациях	23101	-	-
	Долевое участие в иностранных организациях	23102	-	-
	Долевое участие в российских организациях	23103	-	-
	Проценты к получению	2320	9 383	11 873
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	9 383	11 873
	Проценты по государственным ценным бумагам	23202	-	-
	Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%	23203	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	-	-
	Проценты, начисленные в соответствии со статьей 269 НК РФ	23302	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	-	-
	Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	23402	-	-
	Доходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23403	-	-
	Доходы, связанные с реализацией объектов строительства	23404	-	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23405	-	-

	Доходы, связанные с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23406	-	-
	Доходы, связанные с реализацией права до наступления платежа	23407	-	-
	Доходы, связанные с реализацией права после наступления срока платежа	23408	-	-
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23409	-	-
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав по объектам обслуживающих производств и хозяйств	23410	-	-
	Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23411	-	-
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке	23412	-	-
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23413	-	-
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23414	-	-
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23415	-	-
	Разница между первоначальной и номинальной стоимостью по долговым ценным бумагам	23416	-	-
	Прочие операционные доходы	23417	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23418	-	-
	Прибыль прошлых лет	23419	-	-
	Возмещение убытков к получению	23420	-	-
	Курсовые разницы	23421	-	-
	Курсовые разницы по расчетам в у.е.	23422	-	1
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23423	-	-
	Доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23424	-	-
	Прочие внереализационные доходы	23425	-	-
	Корректировка прибыли до рыночных цен	23426	-	-
	Прочие расходы	2350	(20 196)	(477)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с участием в других организациях	23501	-	-
	Расходы, связанные с участием в российских организациях	23502	-	-
	Расходы, связанные с участием в иностранных организациях	23503	-	-
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23504	-	-
	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23505	-	-
	Расходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23506	-	-
	Расходы, связанные с реализацией объектов строительства	23507	-	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23508	-	-
	Расходы, связанный с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23509	-	-
	Расходы, связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа	23510	-	-
	Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23511	-	-
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23512	-	-
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав по объектам обслуживающих производств и хозяйств	23513	-	-

	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23514	-	-
	Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке	23515	-	-
	Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23516	-	-
	Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23517	-	-
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23518	-	-
	Разница между первоначальной и номинальной стоимостью по долговым ценным бумагам	23519	-	-
	Расходы на услуги банков	23520	(74)	(29)
	Прочие операционные расходы	23521	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23522	-	-
	Убытки прошлых лет	23523	-	-
	Курсовые разницы	23524	-	-
	Курсовые разницы по расчетам в у.е.	23525	-	-
	Налоги и сборы	23526	-	-
	Премия, выплаченная покупателю	23527	-	-
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23528	-	-
	Расходы, связанные с безвозмездным получением имущества, работ, услуг или имущественных прав	23529	-	-
	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23530	-	-
	Прочие внереализационные расходы	23531	(20 036)	(448)
	Прочие косвенные расходы	23532	(86)	-
	Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23533	-	-
	Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	23534	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(38 851)	7 894
	Налог на прибыль	2410	3 704	(1 580)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(1 590)
	отложенный налог на прибыль	2412	3 704	10
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	-	-
	Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24602	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(35 147)	6 314

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	в том числе:			
	Результат от переоценки основных средств, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	25101	-	-
	Результат от переоценки нематериальных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	25102	-	-
	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	(35 147)	6 314
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Васин Алексей Александрович

(расшифровка подписи)



31 марта 2021 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2020
34645599		
3906374699		
71.12.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПФ / ОКФС

Непубличные акционерные общества / 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 2018 г.	3100	10	-	-	-	(5)	5
Увеличение капитала - всего: За 2019 г.	3210	258 000	-	-	-	6 314	264 314
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	6 314	6 314
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	258 000	-	-	X	-	258 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	258 010	-	-	-	6 309	264 319
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(35 147)	(35 147)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(35 147)	(35 147)
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	316	(316)	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	258 010	-	-	316	(29 154)	229 172

16

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	
Капитал - всего					
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	-	-	-	-

Handwritten signature and number 17

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	229 172	264 319	5

Руководитель

**Васин Алексей
Александрович**
(расшифровка подписи)



31 марта 2021 г.

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

Организация Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
 «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / 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	2020
34645599		
3906374699		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 864	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	1 864	-
	4120	(75 058)	(4 962)
Платежи - всего			
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 605)	(2 660)
в связи с оплатой труда работников	4122	(27 441)	(860)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(642)	(948)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(38 370)	(494)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(73 194)	(4 962)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	247 255	26 000
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	226 000	26 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	21 255	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
	4220	(137 814)	(266 703)
Платежи - всего			
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(137 814)	(14 703)
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	-	(252 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	109 441	(240 703)

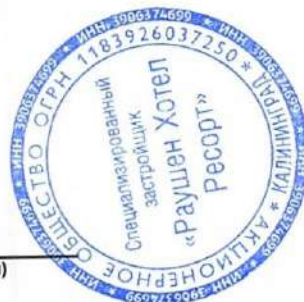
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	259 500
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	1 500
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	258 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	259 500
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	36 247	13 835
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	13 840	5
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	50 087	13 840
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Васин Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)



31 марта 2021 г.

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»

ЗА 2020 ГОД

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты организации:

- 1. Полное название: Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ» (далее Общество)
- 2. Сокращенное название: АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»
- 3. ИНН: 3906374699
- 4. Дата регистрации: 23.11.2018
- 5. Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области
- 6. Адрес места нахождения: 236006, Калининградская обл, Калининград г, Московский пр-кт, дом № 40, этаж 7, кабинет 717

1.2. Численность персонала Общества: по состоянию на 31 декабря 2020 года 12 человека .

1.3. Основной государственный регистрационный номер – 1183926037250.

1.4. Основные виды деятельности:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2

Общество планирует реализовать инвестиционный проект «Курортно-оздоровительный комплекс «Променад» (гостиничный комплекс СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»), соответствующим критериям масштабного инвестиционного проекта, установленным статьей 19.2 Закона Калининградской области от 21.12.2006 № 105 «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Калининградской области».

-1.5. Единственным акционером является Васин Алексей Александрович (100% акций).

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2020 год, утвержденной приказом за № УПбух-2020 от 30.12.2019 г., предусматривающей требования Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

(Основание: абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н, Письмо Минфина России от 24.01.2011 № 07-02-18/01 (разд. "Существенность информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности"))

23

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя по группе статей отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

(Основание: п. 3 ПБУ 22/2010)

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1. Основные средства

Отнесение объектов к основным средствам: К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс. руб., используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Первоначальная стоимость основных средств: Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС. В первоначальную стоимость основных средств, относящихся к инвестиционному активу, включаются проценты, начисленные до принятия объекта к бухгалтерскому учету, если данные заемные средства привлечены для приобретения (строительства) основного средства. Проценты, начисленные после принятия объектов основных средств к учету, отражаются как прочие расходы.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000,00 рублей.

Амортизация основных средств: Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, как произведение первоначальной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного в соответствии действующим законодательством, в т.ч. на основании Постановления Правительства РФ №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 01.01.2002г

Ремонт основных средств: Затраты на проведение всех видов ремонта включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Арендное, сданное в субаренду Обществом имущество учитывается на забалансовых счетах 001 и 011. В случае отсутствия в договоре аренды или ином документе согласованной оценки имущества, такое имущество отражается в учете по стоимости равной сумме арендных платежей за весь предусмотренный договором срок аренды.

2.2. Вложения во внеоборотные активы (капитальные вложения)

К вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в строительство объектов основных средств, в приобретение земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком и/или инвестором.

Учет затрат на долгосрочные инвестиции выполняется Обществом в соответствии с нормативными актами по бухгалтерскому учету на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению, утвержденным Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н)

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с (при необходимости) прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение). При этом аналитический учет капитальных вложений группируется по статьям затрат (Плата за землю (земельный налог, аренда) на период стр-ва, Подготовка территории строительства, Проектно-изыскательские работы, согласования, СМР, Услуги по управлению проектом, Строительный контроль и пр.).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Кроме того, суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов основных средств, отражаются в разд. I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса в составе «Прочих Внеоборотных активов» по соответствующим строкам. (Приложение к Письму Минфина России от 24.01.2011 № 07-02-18/01, разд. «Раскрытие информации об уплаченных авансах /предварительной оплате»). Указанные суммы согласно разъяснениям Минфина России (в случае перечисления организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) отражается в Бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) (Письмо Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01).

2.3. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады (за исключением высоколиквидных краткосрочных сроком до 3 месяцев и вкладов до востребования), дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов» бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат на приобретение.

Ежегодно на 31 декабря отчетного года Общество проводит проверку финансовых вложений на обесценивание. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- 1) на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;

2) в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;

3) на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Для определения расчетной стоимости используется стоимость чистых активов.

2.4. Материально-производственные запасы

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при производстве продукции, оказании услуг, выполнении работ, а также готовая продукция, предназначенная для продажи.

Основные средства стоимостью до 40 000 руб. за единицу без НДС независимо от срока их эксплуатации отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов.

Учет поступления материально-производственных запасов производится по фактической себестоимости с использованием счета 10 «Материалы». Учет материально-производственных запасов ведется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счета 16 «Отклонение в стоимости материально-производственных ценностей».

Учет материально-производственных запасов стоимостью менее 40 000,00 рублей и при сроке эксплуатации более года учитываются на счете МЦ.04 в разрезе сотрудников.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается в конце отчетного года за счет финансовых результатов организации на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью, если последняя выше текущей рыночной стоимости. Резерв создается по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете.

Предприятие не образует библиотечный фонд. Книги и брошюры учитываются на счете 10 и списываются на счет 26 в момент передачи их в пользование.

При определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов, используемых при производстве (изготовлении) товаров (выполнении работ, оказании услуг) применяется метод оценки по средней себестоимости, исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.

2.5. Незавершенное производство

Незавершенное производство по основному виду деятельности Обществом не формируется. Незавершенное производство готовой продукции отсутствует.

2.6. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Расходы будущих периодов, связанные с освоением новых производств, освоением земель и новых строительных площадок отражаются в составе капитальных затрат на строительство объекта.



2.7. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:

- по каждому договору с покупателями (заказчиками);
- по авансам полученным в разрезе каждого договора с покупателем (заказчиком).

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги;
- по авансам выданным.

Учет расчетов с персоналом ведется в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;

нарушение должником сроков исполнения обязательства;

значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;

возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;

если организация получила обеспечение в виде залога, задатка, поручительства, банковской гарантии и т.п. или имеет возможность удержать имущество должника, дебиторская задолженность не считается сомнительной в части, покрываемой обеспечением (п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

(Основание: абз. 2 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

(Основание: Письмо Минфина России от 27.01.2012 № 07-02-18/01 (раздел "Резервирование сомнительных долгов"))

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

2.8. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества формируется за счет прироста стоимости основных средств при их переоценке, вкладов в имущество участниками Общества.

Резервный капитал формируется в соответствии ст. 35. «Фонды и чистые активы» ФЗ от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 04.11.2019) «Об акционерных обществах». Ежегодно Общество отчисляет в резервный фонд не менее 5% от чистой прибыли до достижения резервного фонда установленной законом суммы в размере не менее 5% от его уставного капитала.

27

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых и отчетного периодов после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и пр.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

2.9. Кредиты и займы полученные

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение заемщиком дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Дополнительные расходы по займам включаются единовременно в состав прочих расходов.

2.10. Доходы

Доходами от обычных видов деятельности Организации являются

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) учитывается на счете 90 «Выручка» и определяется методом начисления (по отгрузке).

Датой признания дохода от реализации работ, услуг считается дата подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, дата признания плат (расходов арендаторов).

Доход от предоставления имущества в аренду в бухгалтерском учете Общества признается ежемесячно в сумме арендной платы, установленной договором аренды и приходящейся на истекший месяц (п. 6.1, абз. 1 п. 15 ПБУ 9/99).

Прочими доходами являются доходы, с продажей активов, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием дебиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.11. Расходы

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике:

Административные расходы (канцтовары, содержание офиса, пр.)

- Амортизация
- Аренда нежилого помещения
- Взносы в ФСС от НС и ПЗ
- Домены (RAUSHENHOTELRESORT.RU, PROMENAD-PARK.RU)
- Интернет, Телефония, Связь
- Маркетинговые, информационные, РИМ, размещение рекламы в СМИ
- Оплата труда
- ПО, неисключительные права
- Подбор персонала
- Посуда, чай, кофе и пр.представительские расходы
- Почтовые, курьерские услуги
- Представительские расходы (Не учитываемые в целях налогообложения)
- Прочие расходы
- Расходы на обеспечение нормальных условий труда
- Содержание офиса, МБП
- Страховые взносы
- Юридические, консультационные услуги, аудит

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, расходы с финансовыми инструментами и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.12. Расчеты по налогу на прибыль

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению в последующие отчетные периоды.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах. В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит к увеличению налога на прибыль, образуются постоянные налоговые доходы и расходы.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированного на сумму сальдо постоянных налоговых доходов и расходов и отложенного налога на прибыль, определяемого как величина равная произведению установленной ставки налога на прибыль, действующей на отчетную дату и временной разницы между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения в отчетном периоде.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

2.13. Оценочные обязательства

В целях равномерного учета расходов на оплату отпусков работников Общество формирует оценочные обязательства предстоящих расходов на указанные цели. Отчисления на предстоящую оплату отпусков производятся ежемесячно. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату;

СрЗар_і - средний дневной заработок і-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Дн_і - количество календарных дней отпуска, на которые і-й работник имеет право по состоянию на отчетную дату;

СтВз_і - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам і-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n - количество работников на отчетную дату.

2.14. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации и действующий в день совершения операции, если иное не предусмотрено условиями Договора.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

2.15. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовом бухгалтерском отчете.

2.16. Информация по сегментам

Общество не выделяет виды отчетных сегментов.

2.17. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу отсутствует.

3. Анализ финансового положения

Анализ финансового состояния Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ» выполнен за период 01.01.2020–31.12.2020 г. (1 год). При качественной оценке финансовых показателей учитывалась принадлежность организации к отрасли Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2.

3.1. Структура имущества и источники его формирования

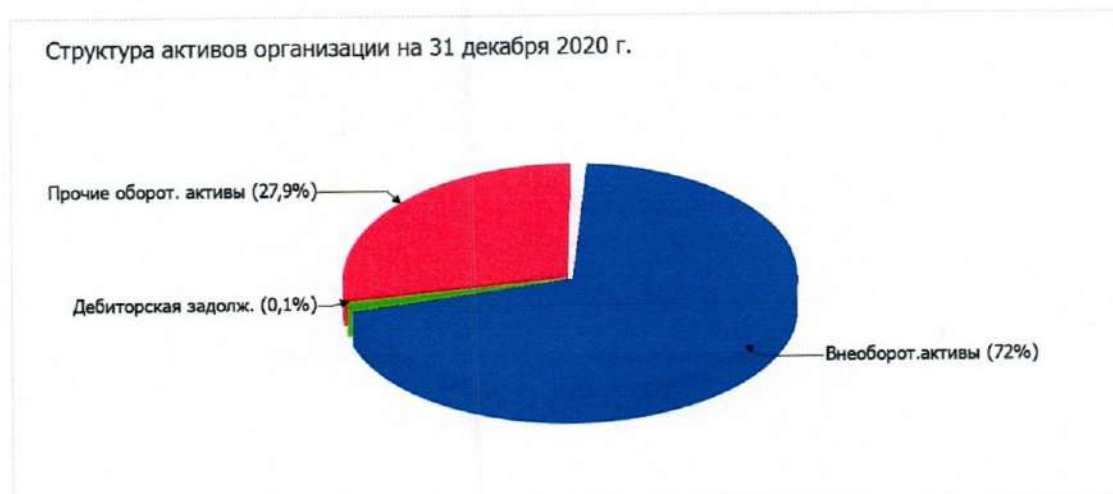
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % (гр.3 - гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	19 773	175 447	7,3	72	+155 674	+8,9 раза
в том числе: основные средства	16 395	94 328	6	38,7	+77 933	+5,8 раза
нематериальные активы	–	2 529	–	1	+2 529	–
2. Оборотные, всего	251 804	68 277	92,7	28	-183 527	-72,9
в том числе: запасы	–	61	–	<0,1	+61	–
дебиторская задолженность	11 879	157	4,4	0,1	-11 722	-98,7
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	239 840	50 088	88,3	20,6	-189 752	-79,1
Пассив						
1. Собственный капитал	264 319	229 172	97,3	94	-35 147	-13,3
Справочно: Чистые активы	264 320	229 173	97,3	94	-35 147	-13,3
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	113	–	<0,1	+113	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

3. Краткосрочные обязательства*, всего	7 258	14 438	2,7	5,9	+7 180	+98,9
в том числе: заемные средства	1 500	1 500	0,6	0,6	–	–
Валюта баланса	271 578	243 724	100	100	-27 854	-10,3

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что по состоянию на 31.12.2020 в активах организации доля текущих активов составляет 1/3, а внеоборотных средств – 2/3. Активы организации за весь период уменьшились на 27 854 тыс. руб. (на 10,3%). Учитывая снижение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 13,3%. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:



Снижение активов организации связано, в первую очередь, со снижением показателя по строке "краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)" на 226 000 тыс. руб. (или 95,1% вклада в снижение активов).

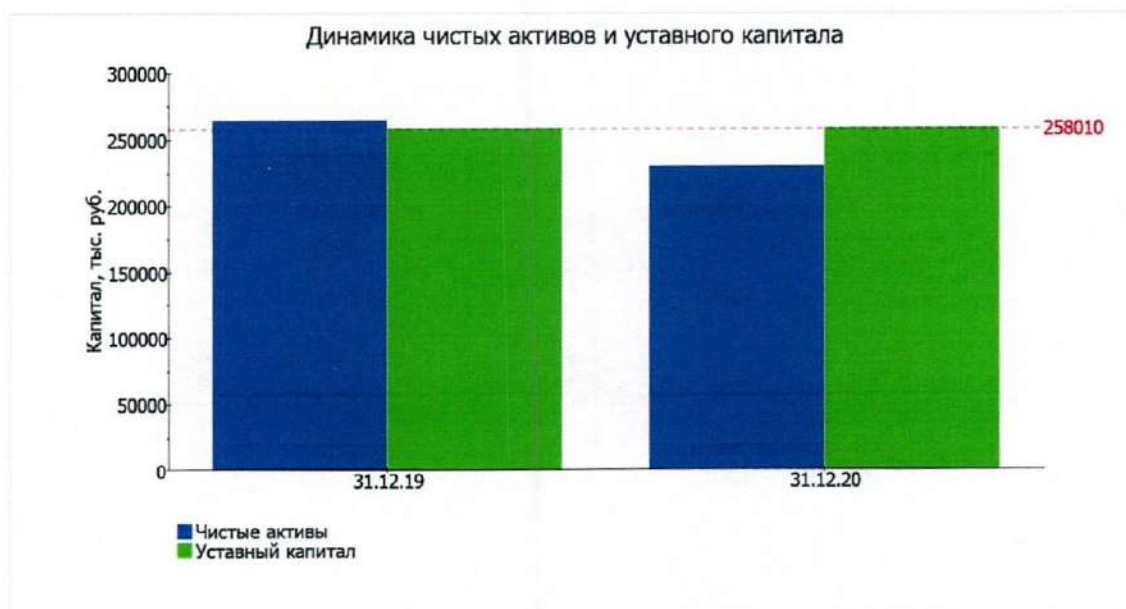
Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (-35 463 тыс. руб., или 100% вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (+77 933 тыс. руб. и +5 073 тыс. руб. соответственно) за весь анализируемый период собственный капитал организации ощутимо снизился до 229 172,0 тыс. руб. (- 35 147,0 тыс. руб.).

3.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2): гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1. Чистые активы	264 320	229 173	97,3	94	-35 147	-13,3
2. Уставный капитал	258 010	258 010	95	105,9	—	—
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	6 310	-28 837	2,3	-11,8	-35 147	↓

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода (31.12.2020) меньше уставного капитала на 11,2%. Такое соотношение негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.



3.3. Анализ финансовой устойчивости организации

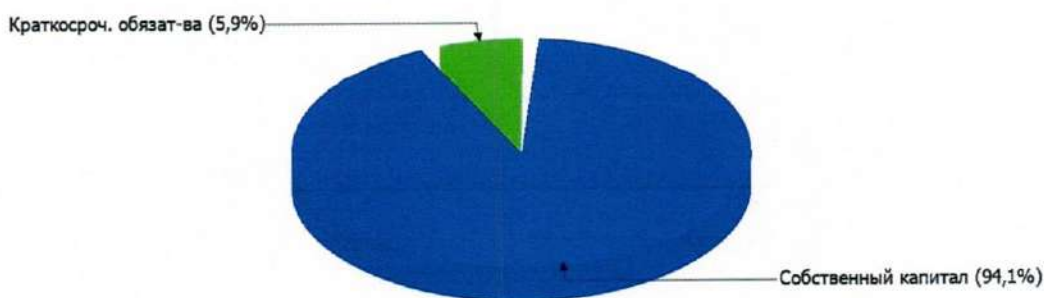
3.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

	Значение показателя	Изменение	Описание показателя и его нормативнозначние
--	---------------------	-----------	---------------------------------------------

Показатель	31.12.2019	31.12.2020	показателя (гр.3-гр.2)	
Коэффициент автономии	0,97	0,94	-0,03	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,97	0,79	-0,18	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,94	-0,03	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,7.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,93	0,23	-0,7	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	—	880,74	+880,74	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	0,99	-0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,94**. Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2020 г.



Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2020 г. составил 0,79, что на 0,18 меньше, чем на 31 декабря 2019 г. на 31.12.2020 значение коэффициента можно характеризовать как очень хорошее.

За весь рассматриваемый период произошло слабое, но уменьшение коэффициента покрытия инвестиций с 0,97 до 0,94 (-0,03). Значение коэффициента на 31 декабря 2020 г. вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 94%).

На 31 декабря 2020 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся 880,74, коэффициент обеспеченности материальных запасов за весь анализируемый период повысился на 880,74. на 31 декабря 2020 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является исключительно хорошим.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99,2% и 0,8% соответственно). При этом за год доля долгосрочной задолженности выросла на 0,8%.

3.4. Анализ ликвидности

3.4.1. Расчет коэффициентов ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1. Коэффициент текущей(общей) ликвидности	34,69	4,73	-29,96	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальноезначение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	34,68	3,48	-31,2	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальноезначение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	33,04	3,47	-29,57	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

3.5. Анализ эффективности деятельности организации

3.5.1. Обзор результатов деятельности организации

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

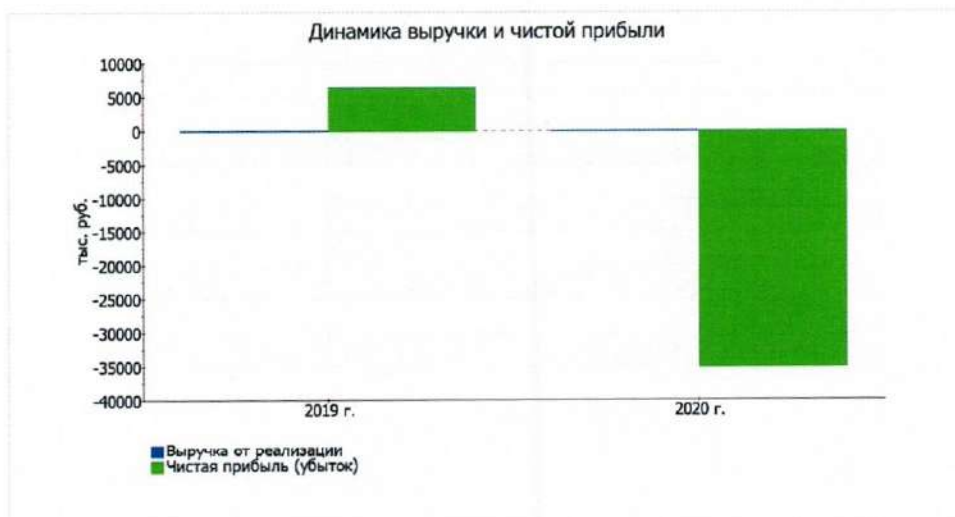
По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере 28 038 тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на 24 535 тыс. руб., или в 8 раз.

Убыток от прочих операций за последний год составил 10 813 тыс. руб., что на 22 210 тыс. руб. меньше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет 38,6% от абсолютной величины убытка от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	-	-	-	-	-

2. Расходы по обычным видам деятельности	3 503	28 038	+24 535	+8 раз	15 771
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-3 503	-28 038	-24 535	↓	-15 771
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	11 397	-10 813	-22 210	↓	292
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	7 894	-38 851	-46 745	↓	-15 479
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-1 580	3 704	+5 284	↑	1 062
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	6 314	-35 147	-41 461	↓	-14 417
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	6 314	-35 147	-41 461	↓	-14 417
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса(измен. стр. 1370)	x	-35 463	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ» в течение всего анализируемого периода.



3.6. Анализ рентабельности

В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2020 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-14,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: не менее 18%.

Рентабельность активов(ROA)	-13,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал(ROCE)	-15,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

3.7. Выводы по результатам анализа

3.7.1. Оценка ключевых показателей

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ» за весь рассматриваемый период.

Анализ выявил следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение организации:

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению – 0,79;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению; коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению; коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 94% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Среди показателей финансового положения и результатов деятельности организации, имеющих критические значения, можно выделить следующие:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации; за период 01.01–31.12.2020 получен убыток от продаж (-28 038 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-24 535 тыс. руб.); убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -35 147 тыс. руб.

С хорошей стороны финансовое положение АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ" характеризуют такие показатели:

- коэффициент автономии неоправданно высок (0,94);
- хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Как следует из приведенного анализа, основная масса финансовых показателей укладывается в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ" имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.

Оценив значение показателей Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ» на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, сделаны следующие выводы. Финансовое положение характеризуется как очень хорошее; финансовые результаты – отрицательные, что обусловлено долгосрочным характером реализуемого Обществом проекта строительства гостиничного комплекса РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ ориентировочной площадью 39 470 кв.метра в составе «Курортно-оздоровительного комплекса «Променада» по адресу: первая береговая линия (территория Променада) г. Светлогорска Калининградской.

Проект предполагается реализовывать в два этапа: I этап (Гостиничный комплекс апартаментного типа, корпуса 1-6), вкл. 2020 год – Проектно-изыскательские работы, согласования, 2021 год – получение разрешения на строительство, начало земельных работ, работы по укреплению склона, конструктиву и строительству сетей, 2022 год – СМР фасадных и витражных конструкций,

монтаж инженерного оборудования и сетей по инженерному обеспечению зданий, запуск сетей и заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, благоустройство прилегающей территории, конец 2022 – начало 2023 года – Испытания, поверки, подготовка к вводу систем, оборудования и пр., получение разрешения на ввод в эксплуатацию шести корпусов Гостиничного комплекса, 1 квартал 2023 года – регистрация земельных и имущественных прав по результатам строительства, открытие Гостиничного комплекса.

II этап (Гостиничный комплекс апартаментного типа корпус 7, СПА, Международный отель), вкл. 2021 год - Проектно-изыскательские работы, согласования, Начало 2022 года – начало земельных и СМР по конструктиву и сетям, Вторая половина 2022 г. - СМР фасадных и витражных конструкций, монтаж инженерного оборудования и сетей по инженерному обеспечению зданий, Начало 2023 года – начало отделочных работ, мебелировка, оснащение СПА и Международного отеля профессиональным оборудованием, 2024 год – запуск сетей и заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, благоустройство прилегающей территории, Начало 2025 года– ввод всех объектов в эксплуатацию и начало функционирования Международного отеля, СПА и 7 корпуса Гостиничного комплекса

В 2019г. проект был представлен на рассмотрение заседании Совета по улучшению инвестиционного климата в Калининградской области, по результатам которого в отношении инвестиционного проекта принято Решение о признании инвестиционного проекта «Курортно-оздоровительный комплекс «Променад» (гостиничный комплекс «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ») соответствующим критериям масштабного инвестиционного проекта, установленным статьей 19.2 Закона Калининградской области от 21.12.2006 № 105 «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Калининградской области».

Положительное заключение экспертизы проектной документации на реализацию первого этапа и разрешения на строительства (комплекс Апартаментов) получены 2020г.

Общество располагает достаточными ресурсами для финансирования всех затрат на подготовительном этапе, включая разработку исходно-разрешительной документации, градостроительная проработку, проектно-изыскательские работы. Начало строительно-монтажных работ Обществом конец 2020 года. Для финансирования проекта Общество планирует привлечь кредитные средства до 70% бюджета, оставшиеся 30% - собственные средства Общества. Вероятность получения кредитных ресурсов высока (хорошая кредитоспособность).

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (статья 1150 баланса)

Информация о стоимости основных средств приведена в разделе «Основные средства» Пояснения к бухгалтерскому балансу Общества.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Расшифровка строки баланса 1150 "Основные средства" по состоянию на "31" декабря 2020 г.

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость Сумма (тыс. руб.)	Амортизация	Остаточная стоимость Сумма (тыс. руб.)	Место нахождения
Основные средства организации (стр. 11501)					
1	Здания и сооружения	-	-	-	



3	Машины и оборудование	-	-	-	
4	Транспортные средства	-	-	-	
5	Вычислительная техника	383,49	83,26	300,23	
6	Прочие	1 225,80	20,43	205,37	1
	Итого	1 609	104	1 506	
Строительство объектов основных средств (стр. 11506)					
	Курортно-оздоровительный комплекс «Променад, гостиничный комплекс «Раушен Хотел Ресорт»				г. Светлогорск, Калининградская область
7	Взносы в ФСС от НС и ПЗ	9		9	
8	Наружные сети	115		115	
9	Оплата труда	4 317		4 317	
10	Плата за землю	28		28	
11	Подготовка территории строительства	28 173		28 173	
12	Проектно-изыскательские работы, согласования	21 337		21 337	
13	Страховые взносы	739		739	
14	ТУ	1 607		1 607	
15	Услуги по управлению проектом, Строительный контроль	35 417		35 417	
16	Экспериза ПД	1 080		1 080	
	Итого	92 822	0	92 822	
	ВСЕГО	94 432	104	94 328	

4.2. Прочие внеоборотные активы

Расшифровка прочих внеоборотных активов по основным статья приведена в таблице:

Расшифровка строки баланса стр. 1190 "Прочие внеоборотные активы" по состоянию на "31" декабря 2020 г.

№ п/п	Наименование	Счет/Субсчет	Сумма (тыс.руб.)
	Авансы выданные на капитальное строительство стр. 11904		
1	Авансы выданные на выполнение проектных работ по объекту Курортно-оздоровительный комплекс «Променад, гостиничный комплекс «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»	60.02	74 723
	Итого		74 723



4.3. Финансовые вложения

4.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 баланса)

<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>						
Наименование дебитора, задолженность которого составляет 5% и более от размера соответствующей субстроки (совокупные данные по остальным дебиторам приводятся в строке "ПРОЧИЕ")	Вид договора, заключенного с контрагентом (договоры: купли-продажи товаров, поставки товаров, оказания услуг, комиссии, подряда и пр.)	Сумма текущей задолженности, тыс. руб.	Дата образования задолженности	Плановая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, по которой не создан резерв, тыс. руб.	Дата образования просроченной задолженности
ПОКУПАТЕЛИ И ЗАКАЗЧИКИ, всего:					0	
в т.ч.:						
АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ, всего:		89			0	
в т.ч.:						
ПРОЧИЕ, всего в т.ч.:		62			0	
Расчеты по социальному страхованию		6				
ИТОГО:		157			0	

4.5. Денежные средства (статья 1250 баланса)

Расшифровка статьи приведена в таблице:

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.
1. Касса	0	0

2. Расчетные счета		
р/с 40702810600000019258, БИК 044525278 АО "НК БАНК" г. Москва	13 840	50 087
р/с 40702810800000003290, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	0	1

4.6. Капитал и резервы (статья 1310, 1350, 1370 баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в «Отчете об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 258 010 тыс. рублей.

Распределение долей по основным участникам приведено в таблице:

Участники Общества	Размер долей
1. Юридические лица, всего:	
2. Физические лица, всего	100%
в том числе:	-
Васин Алексей Александрович (Акции обыкновенные именные бездокументарные гос. № 1-01-25160-J)	100 %
3. Итого	100%

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

4.7. Кредиторская задолженность (статья 1520 баланса)

Расшифровка краткосрочной задолженности по основным статьям приведена в таблице:

Расшифровка строки 1520 Баланса "Кредиторская задолженность" по состоянию на "31" декабря 2020 года	
показатель строки, всего	10 780 тыс.руб.

Наименование кредитора, задолженность которого составляет 5% и более от размера соответствующей субстроки (совокупные данные по остальным кредиторам)	Вид договора, заключенного с контрагентом (договоры: купли-продажи товаров, поставки товаров, оказания услуг, комиссии, подряда и пр.)	Сумма текущей задолженности, тыс. руб.	Дата образования задолженности	Плановая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, тыс. руб.

приводятся в строке "ПРОЧИЕ")					
ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ, всего:		10 780			0
в т.ч.:					
Российское юридическое лицо	Услуги по управлению проектом строительства гостиничного комплекса «Курортно-оздоровительный комплекс «Променад», г. Светлогорск, проектирование и пр.	10 780	4 кв.2020г.	1 кв. 2021г.	0
АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ, всего:					0
в т.ч.:					
РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ, всего:		0			
в т.ч.					
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению					
Расчеты с персоналом по оплате труда					
ПРОЧИЕ, всего:					
ИТОГО:		10 780			0

5. Раскрытие информации по забалансовым счетам

Расшифровка арендованных основных средств

№ п/п	Наименование ценности	Сумма, тыс. руб.
1	Арендованное офисное помещение (часть) 23,5 кв.м. по адресу: 1236006, Калининградская обл, Калининград г, Московский пр-кт, дом № 40, этаж 7, кабинет 717 по Договору № бн от 01.02.2019 (ИП Талалаев Максим Николаевич)	190

2	Земельные участки 14 888 кв.м. по адресу: Калининградская обл, г. Светлогорск, пос. Отрадное (39:17:010004:1003, 39:17:010004:1004, 39:17:010005:519) по Договору № 919 от 06.03.2020г. (Агентство по имуществу Калининградской области)	6 921
3	Земельный участок 3 500 кв.м. по адресу: Калининградская обл, г. Светлогорск, пос. Отрадное 39:17:010005:527 по Договору № 988 от 30.12.2020г. (Агентство по имуществу Калининградской области)	13 511

6. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

6.1. Выручка

Состав выручки приведен в таблице:

Наименование видов доходов	За отчетный период, тыс. руб.
Выручка всего, в т.ч.	
1.	

6.2. Управленческие расходы

Состав расходов приведен в таблице:

Расшифровка строки 2220 ОФР "Управленческие расходы"

по состоянию на

"31" декабря 2020 г.

№ п/п	Наименование	Сумма (тыс.руб.)
1	Административные расходы (канцтовары, содержание офиса, пр.)	60
2	Амортизация	191
3	Аренда нежилого помещения	267
4	Взносы в ФСС от НС и ПЗ	41
5	Домены (RAUSHENHOTELRESORT.RU, PROMENAD-PARK.RU)	3
6	Интернет, Телефония, Связь	77
7	Маркетинговые, информационные, РИМ, размещение рекламы в СМИ	733
8	Оплата труда	20 649
9	ПО, неисключительные права	50
10	Подбор персонала	216
11	Посуда, чай, кофе и пр.представительские расходы	104
12	Почтовые, курьерские услуги	8
13	Представительские расходы (Не учитываемые в целях налогообложения)	140

14	Прочие расходы	10
15	Расходы на обеспечение нормальных условий труда	8
16	Содержание офиса, МБП	191
17	Страховые взносы	3 623
18	Юридические, конульсационные услуги, аудит	1 667
	Итого	28 038

6.3. Прочие расходы

Состав прочих расходов приведен в таблице:

Расшифровка строки 2350 ОФР "Прочие расходы" по состоянию на "31" декабря 2020 г.

№ п/п	Наименование	Сумма (тыс.руб.)
1	Безвозмездная помощь	20 000
2	Ведение Реестра акционеров	27
3	Внесение сведений в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц	8
4	Расходы на услуги банков	74
5	Списание выделенного НДС на прочие расходы	86
6	Штрафы, пени по налогам	1
	Итого	20 196

6.4. Прочие доходы

Состав прочих доходов приведен в таблице:

Наименование видов доходов	За отчетный период, тыс. руб.
1. Проценты к получению/уплате	9 383
Итого	9 383

6.5. Чистая прибыль отчетного периода

Чистая убыток Общества приведена в «Отчете о финансовых результатах» и составила в отчетном году (-35 147) тыс. руб.

Чистая убыток Общества определен как прибыль до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль, которые рассчитываются как сумма условного расхода/(дохода) по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянного налогового расхода (дохода) и отложенного налога на прибыль.



6.5. Изменения в капитале (в т.ч. прибыль на акции)

Уставный капитал Общества, созданного в форме акционерного общества, сформирован в размере, равном произведению количества выпущенных Обществом акций на их номинал.

В 2019 года уставный капитал увеличен за счет дополнительного выпуска акций (Акции обыкновенные именные бездокументарные гос.№ 1-01-25160-J-001D).

	2019 год	2018 год
Количество привилегированных акций	0	0
Количество обыкновенных акций	2 580 000	100
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении	1 935 000	100
Базовая прибыль/(убыток) на акцию (рубли)	3,26	-50

7. Информация о связанных сторонах

В Пояснениях к Балансу Общество раскрывает наиболее существенную информацию по связным сторонам.

Васин Алексей Александрович, 27.06.1971г.р. – единственный акционер АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ».

Васин Алексей Александрович, 27.06.1971г.р. – бенефициарный владелец АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ».

Васин Алексей Александрович, 27.06.1971г.р. – генеральный директор АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ».

По решению единственного акционера с января 2021г. генеральному директору за исполнение трудовых обязанностей установлен должностной оклад (пп.1, ст.255 НК РФ). Сумма вознаграждения за исполнение должностных обязанностей за 2020 год составила 9 770 121,00 руб. Сумма страховых взносов на ОПС, ОМС, ВНиМ и травматизм за 2020 год составила 1 669 435,03 руб.

АО «ЛАНЦЕТ», ИНН 3906374709, 236006, Калининградская обл, Калининград г, Московский пр-кт, дом № 40, этаж 7, кабинет 717 – Васин Алексей Александрович, 27.06.1971 г.р., единственный акционер/бенефициарный владелец/ генеральный директор.

Сделки со связными сторонами за год:

- Васин А.А. (100% доли в УК), Договор займа № 03/02-19 от 15.02.2019. Сумма выданного краткосрочного займа в по Договору № 03/02-19 от 15.02.2019 составляет 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей. Начисление процентов не предусмотрено. По итогам 2020 года задолженность по Договору 03/02-19 от 15.02.2019 не погашена. По ДС № 2 от 30.06.2020г. к Договору займа № 03/02-19 от 15.02.2019 срок возврата займа пролонгирован до 31.12.2021г.
- АО «ЛАНЦЕТ», ИНН 3906374709, 236006, Калининградская обл, Калининград г, Московский пр-кт, дом № 40, этаж 7, кабинет 717, участвует совместно с АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ» в Инвестиционном проекте «Курортно-оздоровительный комплекс «Променад» по адресу: первая береговая линия (территория Променада) г. Светлогорска Калининградской. Реализация проекта в части строительства Медицинского Центра «Ланцет» осуществляется АО «ЛАНЦЕТ» самостоятельно с сохранением единой концепции.

8. События после отчетной даты

Отсутствуют существенные события после отчетной даты, подлежащие раскрытию Обществом.

9. Негосударственное пенсионное обеспечение

В Обществе отсутствует негосударственное пенсионное обеспечение.

10. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества:

Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития правовой и политической систем. Оценить влияние этих перспектив на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным.

2. Налогообложение:

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям.

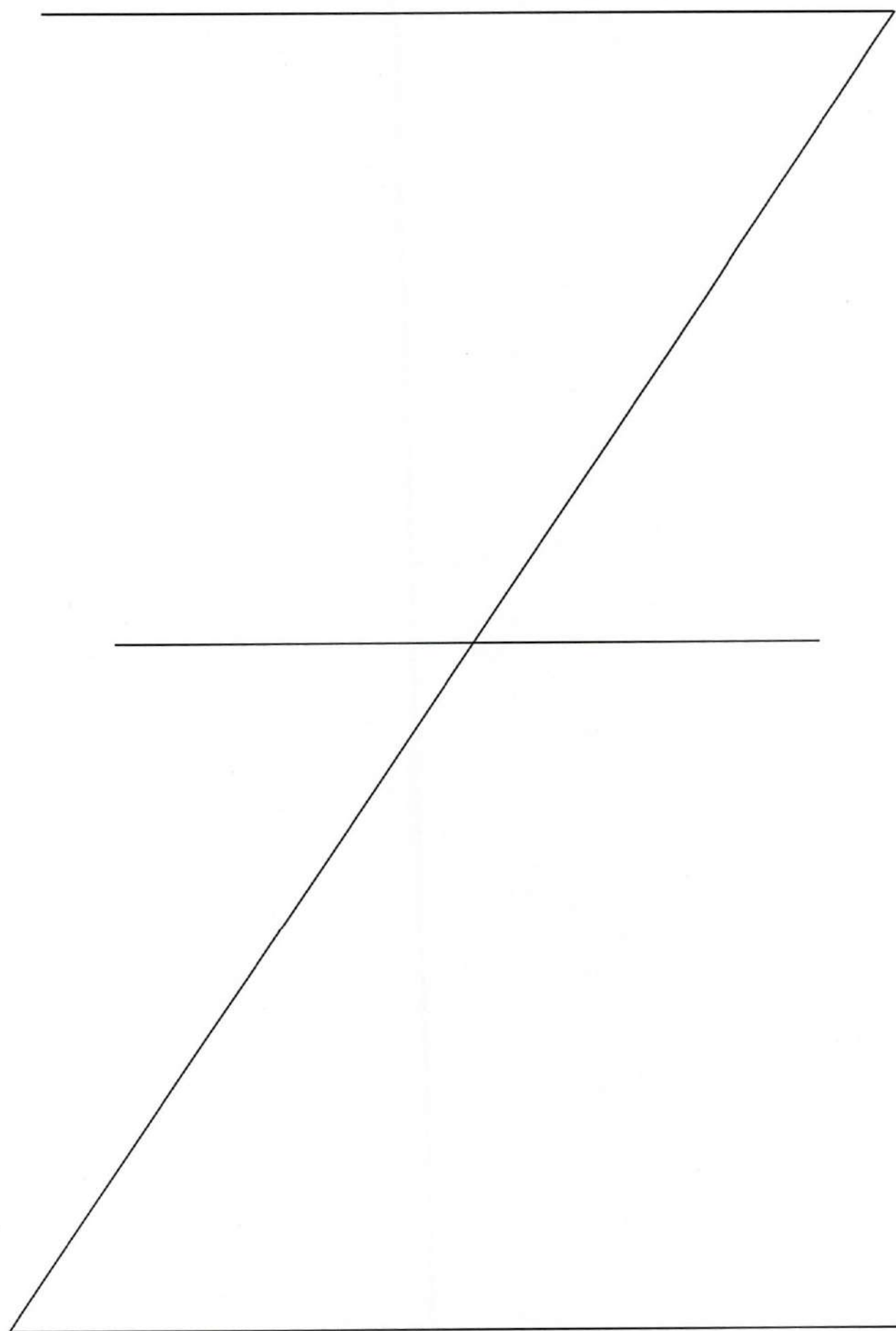
По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В тоже время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

Генеральный директор



Васин Алексей Александрович

31 марта 2021г.



Всего прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью

46 (сорок шесть) листов.

Генеральный директор

С.К. Дядина М.Харитонова/

АО АКК «ЭКФИ»

Москва 2021 года

