

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2020 г.

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ДАРСТРОЙ - ЗАПАД"</b>	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>2308261295</b>
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.10</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300 / 16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>
Местонахождение (адрес)	<b>350049, Краснодарский край, Краснодар г, Красных Партизан ул, д. № 212, оф. 104</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>ООО "Эккаунт ЮГ"</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>2308123873</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1008031554</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.2.	Основные средства	1150	1 336 503	1 108 473	-
	в том числе:				
	Затраты по строительству	11501	1 329 273	1 108 296	-
	в т.ч Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул.Кongрессная, 41,43	11502	227 714	6 737	-
	Земельный участок	11503	1 101 559	1 101 559	-
	Основные средства	11504	7 230	177	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	53	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 336 556	1 108 473	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.3.	Запасы	1210	16 546	1 711	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	12 802	219	-
5.4.	Дебиторская задолженность	1230	44 953	20 133	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	23 114	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12302	2	-	-

	Расчеты с прочими дебиторами	12303	21 837	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.5.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	62	504	-
5.6.	Прочие оборотные активы	1260	356	-	-
	Итого по разделу II	1200	74 719	22 567	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 411 275	1 131 040	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 138)	(1 186)	-
	Итого по разделу III	1300	(2 128)	(1 176)	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.8.	Заемные средства	1410	1 336 564	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	52	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 336 616	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.8.	Заемные средства	1510	740	28 421	-
5.7.	Кредиторская задолженность	1520	75 978	1 103 795	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	75 224	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15202	754	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.9.	Оценочные обязательства	1540	69	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	76 787	1 132 216	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 411 275	1 131 040	-

Руководитель

Осипова Лидия Ониковна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ДАРСТРОЙ - ЗАПАД"</b>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>2308261295</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.10</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
6.2.	Проценты к уплате	2330	(932)	-
6.3.	Прочие доходы	2340	1	-
6.4.	Прочие расходы	2350	(22)	(1 186)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(953)	(1 186)
	Налог на прибыль	2410	1	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(952)	(1 186)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(952)	(1 186)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Осипова Лидия Ониковна**

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2020
2308261295		
68.10		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ДАРСТРОЙ - ЗАПАД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Общая ответственность

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	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
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	-	-	-	-	-	-
Решение №1	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 186)	(1 186)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 186)	(1 186)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-



Дивиденды	3227	X		X		X		X		-	-
-----------	------	---	--	---	--	---	--	---	--	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10	-	-	-	(1 186)	(1 176)
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(952)	(952)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(952)	(952)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10	-	-	-	(2 138)	(2 128)



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>				
До корректировок	3400	-	-	-
Корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(2 128)	(1 176)	-



Руководитель Осипова Лидия Ониковна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ДАРСТРОЙ - ЗАПАД" Форма по ОКУД \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества ИНН 2308261295  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКВЭД 2 68.10  
**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2020
2308261295		
68.10		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
	4115	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(339 662)	(26 506)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(332 273)	(26 363)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 647)	(44)
процентов по долговым обязательствам	4123	(915)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Земельный налог	4125	(4 326)	-
прочие платежи	4129	(501)	(99)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(339 662)	(26 506)
<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	-	-
	4215	-	-
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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
--	------	---	---



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	353 770	27 010
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	353 770	27 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(14 550)	-
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	(14 550)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	339 220	27 010
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(442)	504
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	504	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	62	504
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Осипова Лидия Ониковна

(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.





**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности  
общества с ограниченной ответственностью  
ООО СЗ «Дарстрой-Запад»  
за 2020 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Дарстрой-Запад» (далее – «Организация», «Общество») за 2020 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и исходя из установленных в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. В отчетном периоде Организацией не допускалось фактов неприменения и/или отступления от установленных правил бухгалтерского учета, действующих в Российской Федерации.

Отчетный период – с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

Единица измерения показателей годовой бухгалтерской отчетности - тысячи рублей (далее тыс. руб.), если не указано иное.

**1. Основные сведения об Организации**

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД»		
Сокращенное наименование	ООО СЗ «Дарстрой-Запад»		
ИНН/КПП	2308261295/230801001 (в связи со сменой адреса с 12.03.2021 КПП 230901001)		
Дата регистрации	03.12.2018 ОГРН 1182375102920		
Место нахождения (юридический адрес)	До 12.03.2021	После 12.03.2021	
	350049, Краснодарский край, город Краснодар, улица Красных Партизан, дом 212, офис 104	350063, Краснодарский край, г. Краснодар, Комсомольская ул., д. 15, офис 86	
Почтовый адрес	350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, дом 15		
Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность организации-Застройщика в соответствии с нормами Федерального закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»		
Органы управления	-высший орган управления: общее собрание участников; -единоличный исполнительный орган: генеральный директор		
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	До 05.03.2020г.	С 05.03.2020 до 20.01.2021г.	После 20.01.2021
	Генеральный директор – Фесенко Юрий Владимирович. Приказ №1 от 03.12.2018г.	Генеральный директор-Митрофанов Владимир Георгиевич. Приказ №5 от 05.03.2020г.	Генеральный директор – Осипова Лидия Ониковна. Приказ №6 от 20.01.2021
Состав контрольных органов	Уставом не предусмотрено		
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	Ведение бухгалтерского учета возложено на ИП Мамчур А.М. на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета б/н от 30.11.2020г.		
Уставный капитал	10 тыс.руб. Уставный капитал оплачен полностью.		



Доли Уставного капитала, принадлежащие Обществу	нет	
Участники Общества	До 09.11.2020	После 09.11.2020
	Митрофанов Владимир Георгиевич 100%	ООО «Нова Девелопмент» –100 %, с 11.01.2021 на долю учредителя ООО «Нова Девелопмент» установлено обременение: ЗАЛОГ
Бенефициарный владелец	Юнанов Борис Геннадьевич	
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	3 чел.	
Дочерние и зависимые общества	нет	
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	нет	
Сведения о членстве в СРО	-	
Аудитор	ООО «Эккаунт Юг» ИНН 2308123873 ОГРН 1062308031554 Место нахождения: Россия, 350049, г. Краснодар, пр. Луговой, 10, офис 2 Фактический адрес: Россия, г. Краснодар ул. Котовского 42, оф. 327	

## 2. Основы подготовки годового отчета.

В целях обеспечения качественного составления годовой отчетности в конце отчетного периода проведены необходимые мероприятия:

– Проведена инвентаризация в соответствии с положениями учетной политики.

По результатам инвентаризации установлено, что фактическое наличие имущества соответствует данным бухгалтерского учета, излишки и недостачи не выявлены, существенных расхождений по расчетам с контрагентами не выявлено.

– по состоянию на 31.12.2020 г. проведена ревизия наличных денежных средств в кассе. В результате ревизии излишков и недостач не обнаружено.

– по состоянию на 31.12.2020 г. проведена сверка остатков по расчетным, ссудным и иным счетам Организации с обслуживающими Банками. В результате сверки остатков расхождений не установлено.

Годовая бухгалтерская отчетность Организации за 2020 год подготовлена в соответствии с приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010 года и состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, в т.ч. отчета об изменении капитала, отчета о движении денежных средств и настоящих Пояснений в составе годовой бухгалтерской отчетности.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

По оценке руководства Организации, при подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2020 г. нет факторов неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Организации.

В течение 2020 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики на 2020 год, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности.

В 2020 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.



### 3. Основные положения учетной политики

Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности осуществляется Организацией в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ РФ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н, федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и иных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации сформирована на основе следующих основных допущений:

– допущение имущественной обособленности: активы и обязательства Организации существуют обособленно от имущества и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;

– допущение непрерывности деятельности: Организация планирует продолжать свою деятельность в будущем и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

– допущение последовательности применения учетной политики выбранная Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

– допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности Организации относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Учетная политика Организации предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Исправление ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утв. Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенной ошибкой признается ошибка, составляющая 5 процентов от общей суммы соответствующего раздела бухгалтерской отчетности.

Основы Учетной политики Организации по бухгалтерскому учету на 2020 год:

– Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в типовой версии программы 1С: БП 8.3 (модуль застройщика).

– Инвентаризация проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина России от 13 июня 1995 г. № 49 и пп.26-28 «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н. Инвентаризация обязательна перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета. Порядок и сроки проведения инвентаризации определяются руководителем Организации;

– Не относятся к основным средствам и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов активы стоимостью не более 40 000 руб.

– Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

– Способ начисления амортизации основных средств – линейный.

– По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

– Изменения сроков полезного использования и способов амортизации в 2020 году не производилось.

– Организация не имеет объектов ОС, стоимость которых не погашается амортизацией.

– Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.



- Первоначальная стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется в порядке, предусмотренном п.11 ПБУ 6/2001.

- Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы отчетного периода.

- Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

- Первоначальная стоимость нематериальных активов, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется в порядке, предусмотренном п.14 ПБУ 14/2007.

- По каждому нематериальному активу срок полезного использования устанавливается с учетом вида НМА, лицензионных, нормативно-правовых и других ограничений использования объекта и зависит от срока действия прав Организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом, а также от ожидаемого срока использования актива, в течение которого Организация предполагает получать экономические выгоды.

В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению.

- Амортизация нематериальных активов с установленным сроком полезного использования производится линейным методом.

- Изменения сроков полезного использования и способов определения амортизации нематериальных активов в 2020 году не производилось

- Переоценка нематериальных активов не производится.

- Приобретаемые материальные запасы отражаются в учете по фактической себестоимости (фактическим ценам) без использования счета 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей». Способы оценки МПЗ применяются последовательно, изменения в учетную политику по данному вопросу не вносились.

- Оценка списания материально-производственных запасов производится по методу ФИФО.

- Учет специальных инструментов, специальных приспособлений, специального оборудования производится в порядке, установленном ПБУ 6/01.

- Транспортно-заготовительные расходы включаются в фактическую себестоимость материалов, учитываемых на счете 10.

- Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и другие);

- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и тому подобного).

К финансовым вложениям относятся:

- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);

- вклады в уставные (складочные) капиталы других фирм (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);

- предоставленные другим организациям займы;

- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования

Финансовые вложения принимаются на учет по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пунктами 9 - 17 ПБУ 19/02.



Финансовые вложения, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, в соответствии с пунктом 21 ПБУ 19/02 отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, Организацией применяется следующий способ: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Суммы денежных средств, зачисленные на счет Организации в качестве процентов по договору банковского счета, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Поступления средств дольщиков классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений:

К денежным эквивалентам отнесены:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (п. 5 ПБУ 23/2011).

- векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности").

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество свернуто отражает денежные потоки в виде косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Уплата процентов по полученным займам отнесено к денежным эквивалентам

- Расходы по целевым займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.04 г. включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

- Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются равномерно в течение срока займа (кредитного договора).

- Отчисления в резервы: на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по сомнительным долгам производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Для расчета резерва по сомнительным долгам применяется следующий алгоритм:

- определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);

- отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется нормативный метод, процент ежемесячных отчислений в резерв рассчитывается по итогам предыдущего по следующему алгоритму:

А) Определяется месячный фонд оплаты труда, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ.

Б) Определяется количество дней отпуска, на которые сотрудники получают право в течении нового года и умножается на их средний заработок, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ. Итоговая сумма разделится на 12.

В) процент отчислений рассчитывается как Б/А \*100

Учет по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц.

Организацией установлен порядок признания выручки – по завершении строительства, сдаче объекта строительства в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи с дольщиками.

Доходы от экономии застройщика отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» по конкретному объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости.

Порядок признания коммерческих и управленческих расходов (п. 2. ПБУ 10/1999):

- коммерческие и управленческие расходы, принятые к учету, включаются в инвентарную стоимость объектов на счете 08.76 «Капитальное строительство», возводимых капитальным строительством в качестве застройщика.



В Учетную политику на 2021 год внесены изменения в связи со вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы», Организацией принято решение о перспективном отражении в учете данных изменений.

#### 4. Информация о связанных сторонах ООО СЗ «Дарстрой-Запад»:

№ П/П	Связанные стороны	Характер взаимоотношений
1.	ООО «Нова Девелопмент»	Учредитель Общества, 100 % уставного капитала.
2.	ИП Митрофанов Владимир Георгиевич	Одно лицо с Генеральным директором с 05.03.2020г. по 19.01.2021г
3.	ИП Фесенко Юрий Владимирович	Одно лицо с Генеральным директором с 03.12.2018 по 04.03.2020г.
4.	Митрофанов Владимир Георгиевич	Генеральный директор с 05.03.2020г. по 19.01.2021г.
5.	Фесенко Юрий Владимирович	Генеральный директор с 03.12.2018 по 04.03.2020г
6.	ООО «СЗ Зеленый Квартал»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ Зеленый Квартал» 100%
7.	ООО «СЗ «ЮФО Стройгрупп»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ «ЮФО Стройгрупп» 50%.
8.	ООО «СЗ «ЮФО Стандарт»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ «ЮФО Стандарт» 50%.
9.	ООО «СЗ «Юфоинвест»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ «Юфоинвест» 100%. Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ «Юфоинвест».
10.	ООО «СЗ Интегралгрупп»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ Интегралгрупп» 51%. Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Интегралгрупп».
11.	ООО «СЗ «Строитель Юга»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ «Строитель Юга» 100%. Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ «Строитель Юга»
12.	ООО СЗ «Белые Росы»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО СЗ «Белые Росы» 100%. %. Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО СЗ «Белые Росы».
13.	ООО «СЗ Стройновыйгород»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ Стройновыйгород» 1%. Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Стройновыйгород».
14.	ООО «СЗ Азбука Жилья»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ Азбука Жилья» 50%. Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором



		ООО «СЗ Азбука Жилья»
15.	ООО «Фрегат-2014»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «Фрегат-2014» 100% Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «Фрегат-2014».
16.	ООО СЗ «Стройинструмент»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО СЗ «Стройинструмент» 30%. Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО СЗ «Стройинструмент».
Связанные стороны с 21.01.2021г, в связи с назначением Генерального директора –Осиповой Л.О.		
17.	ООО «ДМК»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. имеет долю в уставном капитале ООО «ДМК» 100%.
18.	ООО «Флагман»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. имеет долю в уставном капитале ООО «Флагман» 100%.
19.	ООО «Неоинвест»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. имеет долю в уставном капитале ООО «Неоинвест» 100%.
20.	ООО «Юг Строй Империял 23»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. имеет долю в уставном капитале ООО «Юг Строй Империял 23» 50%.
21.	ООО «Родина»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «Родина».
22.	ООО СЗ «ЮГСТРОЙТРИУМФ»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является Генеральным директором ООО СЗ «ЮГСТРОЙТРИУМФ»
23.	ООО «Легал Консалт»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «Легал Консалт».
24.	ООО «СЗ Нефтегазспецстрой-Юг»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является Генеральным директором ООО «СЗ Нефтегазспецстрой-Юг».
25.	ООО «СЗ «Югстрой Регион»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ «Югстрой Регион».
26.	ООО СЗ «Монолит-Экспо»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является Генеральным директором ООО СЗ «Монолит-Экспо».
27.	ООО «СЗ ЮФОМЕГАЛИТ»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ ЮФОМЕГАЛИТ».
28.	ООО «СЗ Неопроект»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Неопроект».
29.	ООО «СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС».

В 2020 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами:

По взаимоотношениям с ООО «Нова Девелопмент»:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2020	Остаток на 31.12.2019	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец



					отчетного периода
Договор займа б/н от 13.04.2019 г.	13.10.2023	Безналичная	126 320	0	-
Проценты по договору займа б/н от 30.04.2019 г.			644	0	

По взаимоотношениям с ИП Митрофанов В. Г.:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2020	Остаток на 31.12.2019	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Соглашение №НОВ-1Г о новации долговых обязательств по договорам займа от 07.10.2020	30.09.2025г.	Безналичная	28 247	0	-
Соглашение №НОВ-1В о новации долговых обязательств по договорам займа от 23.09.2020	30.09.2025г.	Безналичная	14 551	0	-
Соглашение №НОВ-1Б о новации долговых обязательств по договорам займа от 24.08.2020г	30.09.2025г.	Безналичная	18 981	0	-
Соглашение №НОВ-1А о новации долговых обязательств по договорам займа от 07.07.2020г.	30.09.2025г.	Безналичная	134 939	0	-

ИП Митрофанов В.Г. так же передал Простые векселя № МИ1-МИЗ1 от 20.10.2020г. в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024 г. на сумму 196 719 тыс. руб.

По взаимоотношениям с ИП Фесенко Ю.В.:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2020	Остаток на 31.12.2019	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Соглашение №НОВ-1Г о новации долговых обязательств по договорам займа от 07.10.2020	30.09.2025г.	Безналичная	5 001	0	-
Соглашение №НОВ-1В о новации долговых обязательств по договорам займа от 23.09.2020	30.09.2025г.	Безналичная	1 011	0	-
Соглашение №НОВ-1Б о новации долговых обязательств по договорам					



займа от 24.08.2020г.	30.09.2025г.	Безналичная	2 511	0	-
Соглашение №НОВ-1А о новации долговых обязательств по договорам займа от 07.07.2020г.	30.09.2025г.	Безналичная	42 947	0	-
Договор займа №1 от 06.02.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	2 000	-
Проценты по договору займа №1 от 06.02.2019г.			0	179	-
Договор займа № 2 от 05.03.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	100	-
Проценты по договору № 2 от 05.03.2019г.			0	8	-
Договор займа № 3 от 18.03.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	200	-
Проценты по договору № 3 от 18.03.2019г.			0	15	-
Договор займа № 5 от 30.04.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	5 000	-
Проценты по договору № 5 от 30.04.2019г.			0	336	-
Договор займа № 4 от 29.04.2019г	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	1 500	-
Проценты по договору № 4 от 29.04.2019г.			0	152	-
Договор займа № 6 от 13.05.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	700	-
Проценты по договору № 6 от 13.05.2019г.			0	44	-
Договор займа № 7 от 23.05.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	6 300	-
Проценты по договору № 7 от 23.05.2019г.			0	381	-
Договор займа № б/н от 28.06.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	1 000	-
Проценты по договору № б/н от 28.06.2019г.			0	51	-
Договор займа № 12 от 10.09.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	1 000	-
Проценты по договору № 12 от 10.09.2019г.			0	31	-
Договор займа №13 от 20.09.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	5 300	-
Проценты по договору №13 от 20.09.2019			0	148	-
Договор займа №17 от 19.11.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	500	-
Проценты по договору №17 от 19.11.2019			0	6	-
Договор займа №18 от 28.11.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	200	-
Проценты по договору №18 от 28.11.2019			0	2	-
Договор займа №20 от 05.12.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	1 000	-
Проценты по договору №20 от 05.12.2019			0	7	-
Договор займа №22 от 17.12.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	1 400	-
Проценты по договору №22 от 17.12.2019			0	8	-
Договор займа О-003 от 07.10.2020	07.07.2020г.	Безналичная	0	0	-
Проценты по договору займа О-003 от 07.10.2020			96	0	-

ИП Фесенко Ю.В. передал простые векселя № ФЕ1-ФЕ20 от 20.10.2020г. в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г на сумму 51470 тыс. руб.



По взаимоотношениям с Осиповой Л.О.

Генеральным директором с 20.01.2021 Осиповой Л.О. в 2020 году выдано поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. на сумму 1 502 386 тыс. руб.

Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами, не оказали существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и не характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось.

Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу в отчетном периоде.

	Сумма в тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения, выплаченные основному управленческому персоналу в отчетном периоде	320

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2020 г. не выплачивал.

## 5. Пояснения к балансу.

### 5.1. Вступительные и сравнительные данные.

В связи с изменением учетной политики в 2020 в части отражения в балансе объекта строительства произошли изменения вступительных остатков на 31.12.2019г.

Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	Код	Показатель на 31.12.2019г.	Сумма корректировки	Скорректированный показатель на 01.01.2020г.
<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	177	1108296	1 108 473
Прочие внеоборотные активы	1190	1 108 296	(1108296)	
Итого по разделу I	1100	1 108 473	0	1 108 473
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	1 711		1711
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	219		219
Дебиторская задолженность	1230	20 133		20133
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	504		504
Итого по разделу II	1200	22 567		22567
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 1131 040</b>		<b>1131040</b>



## 5.2. Основные средства

### Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	2020	181	(4)	520	-	-	(106)	-	-	7 340	(110)
	5210	2019	-	-	217	-	-	(4)	-	-	181	(4)
в том числе: Другие виды основных средств	5201	2020	-	-	381	-	-	(38)	-	-	381	(38)
	5211	2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5202	2020	217	(5)	79	-	-	(57)	-	-	296	(62)
	5212	2019	-	-	217	-	-	(5)	-	-	217	(5)
Сооружения	5203	2020	-	-	60	-	-	(10)	-	-	60	(10)
	5213	2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие Основные средства	5204	2020	-	-	6 603	-	-	-	-	-	6 603	-
	5214	2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Организация согласно договору аренды нежилого помещения от 01.06.2020 года с ИП Шахов В.Ю арендовала в отчетном периоде помещение под офис площадью 20 кв.м. по адресу: город Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 212, залоговая стоимость помещения в договоре не определена.

В отчетном периоде заключен Договор аренды оборудования (строительной опалубки) от 22.06.2020. Расторгнут от 10.11.2020г.

ООО СЗ «Дарстрой-Запад» не имеет сданных в аренду основных средств.

### Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	1 108 512	220 761	-	-	1 329 273
	5250	за 2019г.	-	1 108 512	-	-	1 108 512
в том числе: Жилдой комплекс Отражение по адресу: г. Краснодар, ул. Конгрессная з/у 41,43.	5241	за 2020г.	1 108 512	220 761	-	-	1 329 273
	5251	за 2019г.	-	1 108 512	-	-	1 108 512



### 5.3. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	2020г.	1 711	-	75 154	(60 319)	-	-	X	16 546	-
	5420	2019г.	-	-	1 711	-	-	-	X	1 711	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	2020г.	1 711	-	75 154	(60 319)	-	-	68 162	16 546	-
	5421	2019г.	-	-	1 482	-	-	-	-	1 482	-
Прочие запасы	5402	2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	2019г.	-	-	229	-	-	-	-	229	-
Товары для перепродажи	5403	2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Запасов, находящихся в залоге по договору, неоплаченных запасов Организация не имеет.

### 5.4. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты (за исключением несущественной суммы дебиторской задолженности, квалифицированной как сомнительная в сумме 6 тыс.руб. с созданием резерва в размере 6 тыс.руб.).

Долгосрочной (в том числе переквалифицированной из краткосрочной) просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020. Сформирован резерв по сомнительной задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец года	
			Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам



<b>Краткосрочная дебиторская задолженность -ВСЕГО</b>	1230	за 2020 г.	20 133	-	44 959	(6)
	1230	за 2019 г.	-	-	20 133	-
В том числе: Расчёты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12301	за 2020 г.	-	-	23 114	(6)
	1231	за 2019 г.	20 133	-	-	-
Расчёты с прочими дебиторами	1232	за 2020 г.	-	-	21 837	-
	1232	за 2019 г.	-	-	-	-
Расчёты по налогам и сборам	1233	за 2020 г.	-	-	2	-
	1233	за 2019 г.	-	-	-	-

#### Крупнейшие дебиторы:

Наименование дебитора	на 31.12.2020	на 31.12.2019
АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ»	15 000	0
ИП Продан С.Н.	4 851	0
ИП Тхакушинова Л.Р.	21 837	0

#### 5.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса ООО СЗ «Дарстрой-Запад»

Банк	№ счета	на 31.12. 2020г.	на 31.12.2019г.
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810226020007161	58	-
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК	40702810430000030048	3	504
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	Залоговый счет 40702810726020005508	1	-
<b>Итого:</b>		<b>62</b>	<b>504</b>

Остаток денежных средств на расчетном залоговом счете № 40702810726020005508, ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО «АЛЬФА-БАНК» 1 тыс. рублей имеет ограничения по использованию в соответствии с Договором залога прав по банковскому счету (залоговому счету) № 02К46Z004 от 20.10.2020 со сроком до полного погашения обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 02К46L от 31/03/2020 г. с АО «АЛЬФА-БАНК» сроком до 30.09.2024г.

Организация имеет на отчетную дату одобренные, но не полученные денежные средства по Кредитному соглашению №02К46L от 31.03.2020г., с АО «АЛЬФА-БАНК» об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях от 31.03.2020. Сроком до 30.09.2024 и с лимитом выдачи 1 437 967 тыс. рублей.

Дополнительным соглашением от 22.12.2020 Стороны пришли к соглашению, что, начиная с этой даты лимит задолженности/Лимит выдачи, указанный в пункте 1.1 Соглашения, составляет 1 502 386 тыс. рублей. В рамках данного Кредитного соглашения №02К46L от 31.03.2020г денежные средства по состоянию на 31.12.2020 в Организацию не поступали. Поступления после отчетной даты отражены в разделе 8 «События после отчетной даты»

Аккредитивов, открытых в пользу Организации, нет.



Расшифровка существенных показателей отчета о движении денежных средств:

Наименование показателя	Код строки	на 31.12. 2020г.	на 31.12. 2019г.
Денежные потоки от текущей деятельности			
Поступления- всего	4111		
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(332 273)	(26 363)
В том числе:		-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 647)	44
Процентов по долговым обязательствам	4123	(915)	-
Земельный налог	4124	(4 326)	-
прочие платежи	4129	(501)	(99)
Денежные потоки от финансовых операций	4310	353 770	27 010
получение кредитов и займов	4311	353 770	27000
В том числе: Связанным сторонам ИП Митрофанов В.Г ООО «Нова Девелопмент»		201 000 127 370	
Платежи –всего	4320	(14 550)	
В связи с погашением(выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(14 550)	
В том числе: Связанным сторонам ИП Митрофанов В.Г.		10 500	

**5.6. Прочие оборотные активы**

Наименование показателя	на 31.12. 2020г.	на 31.12. 2019г.
Программное обеспечение	21	
Полис страхования СМР	334	
<b>Итого</b>	<b>356</b>	

**5.7. Кредиторская задолженность**

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая краткосрочная кредиторская задолженность. Долгосрочной (в том числе переквалифицированной из краткосрочной) и просроченной кредиторской задолженности нет.

Структура краткосрочной кредиторской задолженности:

Наименование показателя	На 31.12.2020 г.	На 31.12. 2019 г.
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность-ВСЕГО</b>	<b>75 978</b>	<b>1 103 795</b>
В том числе		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	75 224	161
Расчеты с прочими кредиторами	0	1 101 471
Расчеты по налогам и сборам		
В том числе	754	2 163
Расчеты по земельному налогу	721	2163
Расчеты по внебюджетным фондам	33	

Крупнейшие кредиторы:

Наименование кредитора	на 31.12.2020	на 31.12.2019
ИП Богус Суанда Азметовна	10 476	0
ООО «Краснодарский бетонно-строительный комбинат»	3 624	0
ООО «КУБАНЬБЕТОН»	1 274	0
ИП Логвинов А.В.	1 600	0
ООО «Мегастрой»	10 436	0
ИП Мезин Е.С.	4 891	0
АО «Металлокомплект-М»	2 504	0
ИП Митрофанова Н. В.	4 251	0
ООО «МТУ»	2 500	0
ООО «Подрядстрой»	8 238	0
ИП Продан С.Н.	18 186	0

#### 5.8. Кредиты и займы

В составе долгосрочных займов отражены

Контрагенты /Договоры	Цели кредитования/привлечения займов	Срок погашения	Сумма по договору	Сальдо на 31.12.2020	Сальдо на 31.12.2019	Изменение величины займов и кредитов	Одобрены, но неиспользованные кредиты/Займы на 31.12.2020
				Основная сумма	Основная сумма	Основная сумма	Основная сумма
<b>Долгосрочные</b>							
ООО «Нова Девелопмент» Договор займа б/н от 13.10.2020	Финансирование текущей деятельности	13.10.2023	130 000	126 320	0	126320	3680
	<b>Итого</b>		<b>130 000</b>	<b>126320</b>			

Так же в составе долгосрочных заемных средств отражены выданные простые беспроцентные векселя

Векселедержатель	Вексель	Срок погашения	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
ИП Козлова Л.Г.	№ с КО1 по КО28 от 20.10.2020г	30.09.2025	489 936		
ИП Митрофанов В.Г.	№ с МИ1 по МИ31 от 20.10.2020г	30.09.2025	196 719		
ИП Тхакушинова Л.Р.	№ с ТХ1 по ТХ24 от 20.10.2020г	30.09.2025	472 119		
ИП Фесенко Ю.В.	№ с ФЕ1 по ФЕ20 от 20.10.2020г	30.09.2025	51 470		
<b>Итого</b>			<b>1 240 244</b>		

В составе краткосрочных займов отражены



Контрагенты /Договоры	Цели кредитования/привлечения займов	Срок погашения	Сумма по договору	Сальдо на 31.12.2020	Сальдо на 31.12.2019	Изменения	Одобрены, не исполнены
ИП Абасова С.А:							
Договор займа № 18 от 22.07.2019		07.07.2020	800	-	800	-	-
Проценты по договору займа № 18 от 22.07.2019					53	-	-
ИП Фесенко Ю.В.:							
Договор займа № 1 от 06.02.2019г.		07.07.2020	2 000	-	2 000		
Проценты по договору займа №1 от 06.02.2019г.					179		
Договор займа № 2 от 05.03.2019г.		07.07.2020	100	-	100		
Проценты по договору займа № 2 от 05.03.2019г.					8		
Договор займа № 3 от 18.03.2019г.		07.07.2020	200		200		
Проценты по договору займа № 3 от 18.03.2019г.					15		
Договор займа № 5 от 30.04.2019г.		07.07.2020	5 000		5 000		
Проценты по договору займа № 5 от 30.04.2019г.					336		
Договор займа № 4 от 29.04.2019г.		07.07.2020	1 500		1 500		
Проценты по договору № 4 от 29.04.2019г.					152		
Договор займа № 6 от 13.05.2019г.		07.07.2020	700		700		
Проценты по договору займа № 6 от 13.05.2019г.					44		
Договор займа № 7 от 23.05.2019г.		07.07.2020	6 300		6 300		
Проценты по договору № 7 от 23.05.2019г.					381		
Договор займа № 6/н от 28.06.2019г.		07.07.2020	1 000		1 000		
Проценты по договору займа № 6/н от 28.06.2019г.					51		
Договор займа № 12 от 10.09.2019г.	Целевой заем для расчетов с подрядчиками и поставщиками при строительстве объекта: ЖК на ЗУ с кадастровым №: 23-43:0118011-6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	07.07.2020	1 000		1 000		
Проценты по договору займа № 12 от 10.09.2019г.					31		
Договор займа № 13 от 20.09.2019	Целевой заем для расчетов с подрядчиками и поставщиками при строительстве объекта: ЖК на ЗУ с кадастровым №: 23-43:0118011-6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	07.07.2020	5 300		5 300		
Проценты по договору займа № 13 от 20.09.2019					148		
Договор займа № 17 от 19.11.2019	Целевой заем для расчетов с подрядчиками и поставщиками при строительстве объекта: ЖК на ЗУ с кадастровым №: 23-43:0118011-6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	07.07.2020	500		500		
Проценты по договору займа № 17 от 19.11.2019					6		
Договор займа № 18 от 28.11.2019	Целевой заем для расчетов с подрядчиками и поставщиками при строительстве объекта: ЖК на ЗУ с кадастровым №: 23-43:0118011-6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	07.07.2020	200		200		
Проценты по договору займа № 18 от 28.11.2019					2		
Договор займа № 20 от 05.12.2019	Целевой заем для расчетов с подрядчиками и поставщиками при строительстве объекта: ЖК на ЗУ с кадастровым №: 23-43:0118011-6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	07.07.2020	1 000		1 000		
Проценты по договору № 20 от 05.12.2019					7		
Договор займа № 22 от 17.12.2019	Целевой заем для расчетов с подрядчиками и поставщиками при строительстве объекта: ЖК на ЗУ с кадастровым №: 23-43:0118011-6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	07.07.2020	1 400		1 400		
Проценты по договору № 22 от 17.12.2019					8		
Договор займа О-003 от 07.10.2020г.		29.12.2020	3 000				

Проценты по договору займа О-003 от 07.10.2020г.												96	
ООО «Нова Девелопмент»													
Договор займа Б/Н от 13.10.2020				13.10.2023		130 000						644	
Проценты по договору займа Б/Н от 13.10.2020												740	
Итого						160 000						28 421	

Начисленные и оплаченные проценты по кредитам и займам отраженные в составе краткосрочной кредиторской задолженности

Контрагенты /Договоры	За 2020 г.		За 2019 г.		Изменение величины займов и кредитов	
	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов
<b>ООО «Нова Девелопмент»</b>						
договор займа б/н от 13.10.2020	644	-	-	-	+664	-
<b>ИП Абассова С.А.:</b>						
Договор займа № 18 от 22.07.2019	62	115	53	-	+9	+115
<b>ИП Фесенко Ю.В.:</b>						
Договор займа №1 от 06.02.2019г.	103	282	179	-	(76)	282
Договор займа № 2 от 05.03.2019г.	5	13	8	-	(3)	13
Договор займа № 3 от 18.03.2019г.	11	26	15	-	(4)	26
Договор займа № 5 от 30.04.2019г.	258	594	336	-	(78)	594
Договор займа № 4 от 29.04.2019г.	116	268	152	-	(36)	268
Договор займа № 6 от 13.05.2019г.	36	80	44	-	-8	80
Договор займа № 7 от 23.05.2019г.	325	706	381	-	-56	706
Договор займа № б/н от 28.06.2019г.	52	103	51	-	1	103
Договор займа № 12 от 10.09.2019г.	52	83	31	-	21	83
Договор займа №13 от 20.09.2019	274	422	148	-	126	422
Договор займа №17 от 19.11.2019	26	32	6	-	20	32
Договор займа №18 от 28.11.2019	10	12	2	-	8	12
Договор займа №20 от 05.12.2019	52	59	7	-	45	59
Договор займа №22 от 17.12.2019	108	116	8	-	100	116
Договор займа О-003 от 07.10.2020	96	0	0	-	96	
<b>Итого:</b>	<b>2 065</b>	<b>2 911</b>	<b>1 586</b>	<b>-</b>	<b>1143</b>	<b>2 911</b>



Все обязательства по займам и кредитам, в том числе по уплате процентов, являются текущими. Иных финансовых обязательств, в том числе связанных с выпуском векселей и/или облигаций Организация не имеет.

Привлеченные займы и кредиты получены и израсходованы Организацией исключительно для осуществления деятельности специализированного застройщика в соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004 г., проценты по указанным займам и кредитам, причитающиеся к оплате кредитору (займодавцу) включены в стоимость строящегося объекта. Доходов от временного использования средств полученных займов и кредитов в качестве долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам и кредитам Организация не имеет.

### 5.9. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Ожидаемый срок исполнения обязательства	Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и/или величины оценочного обязательства	Остаток на 31.12.2019	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Увеличение в связи с ростом приведенной стоимости	Остаток на 31.12.2020	Ожидаемые суммы встречных требований / требований к третьим лицам в возмещение расходов, которые организация понесет при исполнении обязательств, активы, признанные по таким требованиям
<b>Оценочные обязательства – всего, в том числе:</b>									
резерв на предстоящие отпуска	не более 12 месяцев с отчетной даты		-	69				69	

Иных фактов хозяйственной деятельности, приводящих к возникновению и отражению оценочных обязательств, Организация не имеет.

### 5.10. Выданные и полученные обеспечения обязательства

В соответствии ФЗ 214-ФЗ от 30.12.04 г. ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ведет расчёты по счетам эскроу. Согласно Письма Минфина № 03-11-06/2/86786 от 11 ноября 2019 г. в Организации все средства дольщиков, поступившие на счета эскроу учитываются на счёте 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». В 2020 году на эскроу счета поступили денежные средства в размере 397 513 тыс. руб. На 31.12.2020 г. остаток по эскроу счетам составляет 397 513 тыс.руб.

#### Иные обеспечения обязательств полученные:

Залогодатель/ Поручитель /Гарант	Предмет договора, обеспечиваемое обязательство	Сумма, тыс. руб.	
		На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019г.
ИП Козлова Л.Г.	Простые векселя № КО1-КО28 от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	489 936	-
ИП Тхакушинова Л.Р.	Простые векселя №ТХ1-ТХ24 от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	472 119	-
ИП Митрофанов В.Г.	Простые векселя № МИ1-МИ31 от 20.10.2020 переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	196 719	-
ИП Фесенко Ю.В.	Простые векселя № ФЕ1-ФЕ20 от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	51 470	-
Юнанов Б. Г.	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 502 386	-
Осипова Л.О.	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО		-



	«Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 502 386	
ООО «Нова Девелопмент»	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 502 386	-
ООО «Неометрия»	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 502 386	-
<b>Итого</b>		<b>7 219 788</b>	-

### Обеспечения обязательств выданные:

Кредитор/ Залогодержатель	Обязательство	Договор обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения	Факт передачи имущества/Ограничения использования заложенного имущества/возможность использования заложенного имущества в деятельности Организации	Стоимость, тыс. руб.			
					На 31.12.2020 г.		На 31.12.2019г.	
					Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
АО «АЛЬФА-БАНК»	Кредитное соглашение №02К46L об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.03.2020. Срок действия с 31.03.2020г. по 30.09.2024г.	Договор ипотеки № 02К46Z001 от 20.10.2020	Залог земельного участка 23:43:0118001:6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калинин»	без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога	52 500	591 506	0	0
			Имущественные права на строящийся объект: квартиры, нежилые помещения, кладовые.	запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя, не вносить изменений в	1 183 256	0	0	0
		Договор об ипотеки 02К46Z002 от 20.10.2020	Залог земельного участка 23:43:0118001:6310 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калинин»	Контракт, затрагивающих Предмет залога	52 500	510 053	0	0
		Договор №02К46Z004 залога прав по банковскому счету (залоговому счету) от 20.10.2020г.	Стоимость заложенных прав определяется как размер денежных средств, которые находятся на Залоговом счете 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"		1	1	0	0
<b>ИТОГО</b>					<b>1 288 257</b>	<b>1101559</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Иных полученных и выданных обеспечений обязательств, в том числе залогов, гарантий, поручительств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» на 31.12.2020 г. не имеет.

## 6. Пояснения к отчету о финансовых результатах

### 6.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В отчётном периоде Обществом не формировались доходы и расходы от обычных видов деятельности, поскольку согласно учетной политики финансовый результат от деятельности заказчика-застройщика по ФЗ-214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», определяется в момент сдачи дома в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи с дольщиками.

### 6.2 Проценты к уплате

Показатели	За январь-декабрь 2020 г.	За январь-декабрь 2019 г.
Проценты к уплате	(932)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>(932)</b>	<b>-</b>



### 6.3. Прочие доходы

Показатели	За январь-декабрь 2020 г.	За январь-декабрь 2019 г.
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

### 6.4. Прочие расходы

Показатели	За январь-декабрь 2020 г.	За январь-декабрь 2019 г.
Отчисления в оценочные резервы	(6)	-
Прочие внереализационные расходы	(16)	-
Расходы на услуги банков	-	(9)
Штрафы, пени	-	(2)
Прочие внереализационные расходы	-	(1 175)
<b>ИТОГО</b>	<b>(22)</b>	<b>(1 186)</b>

### 6.5. Раскрытие информации по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

#### Текущий налог на прибыль

	Сумма	Примечание	Сумма
Убыток по бухгалтерскому учету	(953)	Условный расхода по налогу на прибыль	191
Временные разницы	(5)	Отложенный налог на прибыль	1
Постоянные разницы текущего периода	958	ПНО	(192)
Прибыль по налоговому учету	0	Текущий налог на прибыль	0

Отложенный налог на прибыль, обусловленный		
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок;	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах;
1	0	0

### 7. Прочая информация.

#### Курсовые разницы

Организация не ведет расчеты в иностранной валюте и не имеет выручки, затрат, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

#### Расходы НИОКР

У Организации отсутствуют расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

#### Государственная помощь

Организация не имеет и не пользуется Государственной помощью.

#### Условные обязательства и условные активы

Организация не имеет условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией.

Существенных судебных разбирательств Организация не имеет.

#### Информация о прекращаемой деятельности



Организация не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

#### Информация о расходах на энергетические ресурсы

	2020 год	2019 год
Расходы, связанные с экологической деятельностью (экологические платежи, мероприятия по охране окружающей среды и тд.)	0,43	
Расходы, связанные с потреблением энергетических ресурсов (электроэнергия, водоснабжение, теплоэнергия и тд.)		

#### Риски хозяйственной деятельности

##### **Политика в области управления рисками.**

Организация использует системный подход в области управления рисками. Основные направления политики Организации по работе с рисками включают:

- работа в секторе маркетинговых исследований и изучение потребности рынка;
- анализ важных точек себестоимости;
- стратегическое и текущее планирование развития Организации;
- дифференцированный подход к выбору поставщиков и подрядчиков, сравнительный анализ рыночных цен приобретаемых товаров (работ, услуг);
- поддержание высокого профессионального уровня персонала, работающего в Организации.

Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

- идентификация риска;
- оценка риска;
- разработка и реализация механизмов управления рисками;
- постоянный мониторинг рисков.

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли Организации.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической, а экономической и социальной ситуации в стране и регионе присутствия Организации.

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня валютного, процентного, кредитного риска и риска ликвидности.

Управление процентным риском производится путем выбора наиболее оптимальных способов финансирования и согласованием сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификации инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки Организации с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении рисков ликвидности Общество поддерживает сбалансированное по срокам соотношение активов и обязательств.

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживание всех изменений законодательства, касающихся деятельности Организации, правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

##### **Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.**

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России может негативно отразиться на выручке Организации и ее прибыли.

Потребительский спрос на рынке недвижимости зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля Организации, в том числе: демографические факторы, потребительские предпочтения и покупательная способность потребителей. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов Организации и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах деятельности Общества.

Деятельность Организации характеризуется высоким уровнем конкуренции. В последние годы рост потребительского спроса на рынке недвижимости в Краснодарском крае привлек новых участников



рынка и привел к усилению конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

Эффективность деятельности Организации в значительной мере зависит от цен на строительные материалы и стоимость услуг подрядных организаций. Рост цен на указанные статьи затрат, могут повлечь существенное увеличение расходов Организации, и, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности в случае, если Организация не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Поскольку Организация, в основном ориентируется на потребителей со средним доходом, то она в существенной степени подвержена данному риску.

Снижение цен на рынке первичной недвижимости может привести к снижению рентабельности Организации.

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находятся вне контроля Общества.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Общество планирует:

1. по возможности, расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость и диверсифицировать некоторые вопросы;
2. развивать наиболее выгодный с точки зрения перспектив роста ассортимент, а также внедрять новые технологии;
3. оптимизировать расходы;
4. продолжать работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а также заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Организации в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получение большей прибыли.

#### **Экономические риски.**

Ухудшение экономической ситуации в Южном Федеральном округе может произойти в случае существенных изменений в экономической ситуации в России, включая резкие изменения курса национальной валюты, что может повлечь за собой сокращение числа действующих в округе предприятий промышленности и сельского хозяйства всех форм собственности, рост безработицы, и, как следствие - снижение платежеспособного спроса населения. Такое развитие событий привело бы к сокращению темпов роста Организации и замедление темпов роста доходной базы.

Экономическая нестабильность в России может оказать неблагоприятное воздействие на потребительский спрос, что существенным и неблагоприятным образом может повлиять на бизнес Общества.

Любой из рисков, указанных ниже, которым была бы подвержена российская экономика в прошлом, может существенным образом отразиться на инвестиционном климате в целом и деятельности Общества в частности. В прошлом российская экономика, в частности, страдала от следующих негативных явлений:

- нестабильность валюты;
- высокий уровень государственного долга по отношению к валовому внутреннему продукту;
- слабость банковской системы, которая предоставляет российским предприятиям ограниченные объемы ликвидности;
- высокий процент убыточных предприятий, продолжающих деятельность в связи с отсутствием эффективной процедуры банкротства;
- широкая практика уклонения от уплаты налогов;
- наличие теневой экономики;
- устойчивый отток капиталов;
- высокий уровень коррупции и проникновения организационной преступности в экономику;
- значительное повышение полной и частичной безработицы;
- низкий уровень жизни значительной части российского населения.



Санкционные ограничения имеют существенное влияние к доступу Российских организаций на рынки капитала.

Колебания мировой экономики могут оказать отрицательное воздействие на экономику России, ограничивая доступ Организации к капиталу и отрицательно влияя на покупательную способность конечных потребителей продукции Организации.

Экономика России не защищена от рыночных спадов и замедления экономического развития в других странах мира. Как уже случалось в прошлом, финансовые проблемы или обостренное восприятие рисков инвестирования в страны с развивающейся экономикой могут снизить объемы иностранных инвестиций в Россию и оказать отрицательное воздействие на российскую экономику. Кроме того, поскольку Россия производит и экспортирует большие объемы природного газа и нефти, иных энергоносителей и полезных ископаемых российская экономика особо уязвима перед изменениями мировых цен на сырье, а падение таких цен может замедлить или поколебать развития российской экономики.

Вышеуказанные события и условия могут серьезно ограничить доступ Организации к капиталу и оказать неблагоприятное воздействие на покупательную способность потребителей продукции Общества.

### **Финансовые риски.**

Среди финансовых рисков стоит выделить валютные и инфляционные риски.

Влияние изменения курса иностранных валют на деятельность Организации может быть только через увеличение стоимости различных товаров (услуг), предоставляемых рынком, зависящих от валютных рисков. Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства РФ, Общество планирует принять необходимые меры по ограничению роста иных затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

Общество сталкивается с инфляционными рисками, которые могут оказать негативное влияние на результаты его деятельности: закупочные цены на сырье и материалы, используемые в строительстве, цены на услуги подрядных организаций, зависят от общего уровня цен в России. Ускорение темпов инфляции может оказать негативный эффект на финансовые результаты Компании. Исходя из особенностей деятельности Организации (строительство объектов жилой недвижимости в рамках федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004 г. с привлечением средств долевого участия потребителей), рост закупочных цен и стоимости услуг подрядчиков не могут привести к последующему пропорциональному росту цен на продукцию, производимую Обществом. Таким образом, высокие темпы инфляции в России могут привести к повышению издержек Компании и снижению операционной маржи.

### **Правовые риски.**

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на иных субъектах рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

Данные изменения существенны так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, которые могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие — снижению чистой прибыли Общества. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Российские организации выплачивают значительные налоговые платежи. Эти налоги, в частности включают: налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, страховые взносы, налог на имущество, налог на землю.

Из-за большого количества законодательных и подзаконных нормативных актов, регулирующие указанные налоги, а также частой их смены, правоприменительная практика в области налогообложения часто неоднозначна или еще не успела сложиться. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможность для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие



юридические документы, например, таможенные материалы, согласно, законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Организацию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Организации соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на его финансово-хозяйственной деятельности. Но изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителей, защиты имущественных прав, налогообложения и другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Организации, может негативно сказаться на результатах её деятельности, в том случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

#### **Риски, связанные с распространением коронавируса COVID-19.**

В конце первого - начале второго квартала 2020 года произошли значительные изменения в экономической среде, связанные с объявленной пандемией коронавируса COVID-19:

- сокращение промышленного производства и активности во многих отраслях экономики в результате введенных государством ограничений, связанных с развитием пандемии COVID-19;
- реализация мер государственной поддержки населению и бизнесу, связанных с развитием пандемии COVID-19;
- снижение и высокая волатильность цен на многие биржевые товары;
- существенное снижение активности и котировок на рынке акций;
- значительное снижение курса российского рубля по отношению к основным иностранным валютам, высокая волатильность на валютном рынке.

Обществом оцениваются риски и финансовые последствия, связанные с распространением коронавируса COVID-19.

Деятельность, осуществляемая Обществом, не относится к отраслям экономики, определенным правительством Российской Федерации, к наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Общество считает распространение коронавируса и возросшую нестабильность на рынках существенными, но незначительно отразившимися на работе Организации и её отчетности. Так, в отчетном периоде не произошло ожидаемого снижения спроса на продукцию Общества и значительного увеличения его расходов в связи с ростом стоимости сырья, материалов и услуг подрядных организаций.

Для профилактики коронавирусной инфекции и снижения риска потери деловой активности Организации, всеми сотрудниками Организации предпринимаются установленные адекватные предосторожности.

#### **Прочие риски.**

##### Риски сбоя компьютерных сетей.

Управление и обработка операционной и финансовой информации осуществляется в Организации с использованием электронных средств передачи и обработки информации, включая объединенные в сеть персональные компьютеры, доступ к сети «Интернет», а также системы бухгалтерского и финансового учета, системы банк-клиент и т.д. В результате, операционная эффективность деятельности Организации, а также способность воспроизводить адекватную информацию для принятия правильных управленческих решений зависят от корректной и бесперебойной работы компьютерных и информационных сетей. Системы и их функционирование подвержены сбоям, которые могут быть вызваны человеческим фактором, природными катастрофами, отключением электропитания, компьютерными вирусами, преднамеренными актами вандализма и аналогичными событиями. Нельзя



гарантировать, что в будущем не произойдет существенных системных отказов и задержек. Любое отключение электропитания в компьютерных сетях или системные отказы и задержки могут привести к неожиданным перебоям в обслуживании, ошибкам принятия управленческих решений, результатом чего может стать повышение операционных расходов и финансовые потери. Для предотвращения риска перебоев в обслуживании, в ключевых точках были установлены источники бесперебойного питания. Риски сбоя компьютерных систем и программ снижаются в Организации использованием только лицензионных продуктов. Система банк-клиент, а также системы бухгалтерского и финансового учета, формирования и передачи всех видов отчетности защищены ограниченным доступом пользователей и цифровизацией подписей.

## 8. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты, произошедшим с 01.01.2021 по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, является смена Генерального директора на Осипову Л.О. , дата внесения сведений ЕГРЮЛ 10.02.2021 г. В связи с назначением нового Генерального директора увеличилось количество связанных сторон. Также 12.03.2021г. произошла смена адреса места нахождения Общества. Юридический адрес изменен с 350049, Краснодарский край, город Краснодар, улица Красных Партизан, дом 212, офис 104 на 350063, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Комсомольская дом 15, офис 86.

Событием после отчетной даты, также является регистрация от 11.01.2021 Договора о залоге № 02К46Z008 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 22.12.2020г. в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31/03/2020 г.

Событием после отчетной даты, произошедшим до подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности является получение кредита в рамках одобренного кредитного соглашения № 02К46L об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.03.2020г. с АО «АЛЬФА БАНК» в сумме 53 506 тыс.руб.

## 9. Непрерывность деятельности

Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
Уставный капитал	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(952)	(1 186)
Чистые активы	(2 128)	(1 176)

ООО СЗ «Дарстрой-Запад» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов, налоговых органов и судебных разбирательств. Однако чистые активы Организации за последние 2 отчетных периода отрицательны. Причиной того, что стоимость чистых активов Организации меньше её уставного капитала является наличие накопленных убытков, которые связаны с отсутствием выручки Застройщика при имеющихся расходах. Данные обстоятельства закономерны для организаций-Застройщиков, отражающих выручку по окончании строительства и введении объекта строительства в эксплуатацию.

В 2019 году ООО СЗ «Дарстрой-Запад» получило разрешение на строительство нового объекта. В 2020 году запущен объект «Жилой комплекс по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи», заключен договор на проектное финансирование в АО «АЛЬФА-БАНК. На счета эскроу поступают средства участников строительства по заключенным договорам ДДУ.

По окончании строительства ООО СЗ «Дарстрой-Запад» планирует получение прибыли, покрывающей накопленные убытки. Соответственно стоимость чистых активов Организации будет больше уставного капитала.

Таким образом, у руководства ООО СЗ «Дарстрой-Запад» отсутствуют какие-либо объективные причины сократить масштабы основного бизнеса или прекратить деятельность. Также руководством дана оценка способности Общества продолжать деятельность и исполнять свои обязательства в течение



как минимум 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного года, в том числе с учетом влияния вспышки вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) и возможных последствий пандемии. Общество подтверждает, что выявленные события не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2020 год. Руководство считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях, а отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности Организации.

Таким образом, не установлены факторы, которые обуславливают значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует существенная неопределенность, связанная с условиями и событиями, которые по отдельности или в совокупности обуславливают значительные сомнения в способности общества продолжать свою деятельность непрерывно.

**Генеральный директор  
ООО СЗ «Дарстрой-Запад»**



**Осипова Л.О.**