

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАФСТРОЙ» ЗА 2020 ГОД**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ГрафСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» (ОГРН 1197847104586, индекс 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные острова, дом 6 литер А пом. 32), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах за 2020 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2020 год и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно

свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с 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 (финансовой) отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского

заклучения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

▪ проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством 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 ООО «Джетта-аудит»,

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение



Попова Е.А.

*(квалификационный аттестат № К 25594 от 20 января 2006 г.,
член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 21706013924)*

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Джетта-аудит».

ОГРН 1167847414019,

198216, Санкт-Петербург, пр. Народного ополчения д. 10 литер А пом. 245-Н,

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

ОРНЗ 12006010484.

«24» февраля 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2020
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой"	по ОКПО	39334295		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7805750249		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанские Острова дор, д. № 6, лит. А, пом. 32

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ДЖЕТТА-АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7805685984
ОГРН/ ОГРНИП	1167847414019

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	52	43	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	619 665	619 665	-
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	619 665	619 665	-
2.2	Незавершенное строительство	1151	127 829	18 374	-
	НДС по строительству	1152	14 657	1 005	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	16	17	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	5	-
	Итого по разделу I	1100	762 219	639 109	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	149 173	35 451	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	148 966	35 443	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6	22	-
	Прочие оборотные активы	1260	5	1	-
	Итого по разделу II	1200	149 184	35 474	-
	БАЛАНС	1600	911 403	674 583	-

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	10 010	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(68)	(72)	-
	Итого по разделу III	1300	9 942	(62)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	828 481	319 212	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	2 860	-	-
	Итого по разделу IV	1400	831 341	319 212	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	-	13 574	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	70 120	341 859	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	70 120	355 433	-
	БАЛАНС	1700	911 403	674 583	-



Руководитель
(подпись)

Шматков Роман Витальевич
(расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""	по ОКПО	39334295		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7805750249		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	5	1
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5	1
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(37)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5	(36)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	(52)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5	(88)
	Налог на прибыль	2410	(1)	17
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(1)	17
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4	(71)

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	-	-
	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	4	(71)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Шматов Роман
Витальевич

(расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""		Коды	
0710004	31	12	2020
39334295			
7805750249			
71.12.2			
12300			16
			384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2019 г.							
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
взнос участника в уставный капитал	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(72)	(72)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(72)	(72)
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	-	-	-	(72)	(62)
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3310	10 000	-	-	-	4	10 004
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	4	4
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
взнос участника в уставный капитал	3317	10 000	-	-	-	-	10 000
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10 010	-	-	-	(68)	9 942

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
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	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	9 942	(62)	-



Руководитель Шматов Роман Витальевич
(подпись) (расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой"	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	39334295		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7805750249		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5	1
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5	1
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(133 148)	(319 293)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(131 818)	(318 957)
в связи с оплатой труда работников	4122	(136)	(46)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(1)	-
земельный налог	4125	-	(184)
прочие платежи	4129	(1 193)	(106)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(133 143)	(319 292)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	(13)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(13)	-
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	(13)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	133 140	319 314
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	133 140	319 304
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	-	-
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	133 140	319 314
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(16)	22
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	22	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6	22
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Шматков Роман Витальевич

(расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период												
			На начало года		Выбыло				Переоценка		На конец периода				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	56	-	-	(4)	-	-	56	(4)	-	-	
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2020г.	-	-	56	-	-	(4)	-	-	-	-	-	56	(4)
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период								
			На начало года		Поступило	Выбыло		На конец периода			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
В том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2020г.	43	13	(56)	-	-
	5190	за 2019г.	-	43	-	-	43
В том числе:							
Товарный знак "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРАФИКА"	5181	за 2020г.	43	13	(56)	-	-
	5191	за 2019г.	-	43	-	-	43



Руководитель Шматов Роман Витальевич
(подпись) (расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

2. Основные средства
2.1. 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		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	619 665	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	619 665	-
	5210	за 2019г.	-	-	619 665	-	-	-	-	-	-	-	-	619 665	-
Земельные участки	5201	за 2020г.	619 665	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	619 665	-
	5211	за 2019г.	-	-	619 665	-	-	-	-	-	-	-	-	619 665	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	18 374	109 455	-	-	127 829
	5250	за 2019г.	-	638 039	-	(619 665)	18 374
в том числе:							
Строительство ЖК Графика (152)	5241	за 2020г.	18 374	109 455	-	-	127 829
	5251	за 2019г.	-	18 374	-	-	18 374
Земельный участок 47:07:0722001:614	5242	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2019г.	-	619 665	-	(619 665)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	
			за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	в том числе:		
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	в том числе:		
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	1	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель Шматов Роман Витальевич
(подпись) (расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

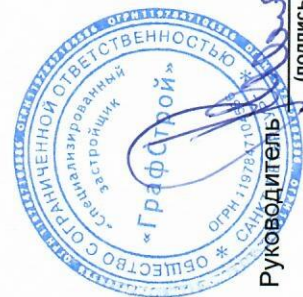
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	
						первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



**Шматов Роман
Витальевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

24 февраля 2021 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

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

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
 Шматов Роман
 Витальевич
 (расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	35 443	-	99 988	-	-	-	-	-	-	-	-	135 431	-
	5521	за 2019г.	-	-	35 443	-	-	-	-	-	-	-	-	35 443	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	35 443	-	99 988	-	-	-	-	-	-	-	-	135 431	-
	5523	за 2019г.	-	-	35 443	-	-	-	-	-	-	-	-	35 443	-
Прочая	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2020г.	8	-	41 832	-	-	(28 098)	-	-	-	-	-	13 742	-
	5530	за 2019г.	-	-	346	-	-	(338)	-	-	-	-	-	8	-
Авансы выданные	5511	за 2020г.	-	-	6	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2019г.	-	-	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2020г.	-	-	30 254	-	-	(16 719)	-	-	-	-	-	13 535	-
	5532	за 2019г.	-	-	10	-	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5513	за 2020г.	8	-	11 572	-	-	(11 373)	-	-	-	-	-	207	-
	5533	за 2019г.	-	-	335	-	-	(327)	-	-	-	-	-	8	-
Итого	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2020г.	35 451	-	141 820	-	-	(28 098)	-	X	X	X	-	149 173	-
	5520	за 2019г.	-	-	35 789	-	-	(338)	-	X	X	X	-	35 451	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	319 212	485 237	36 892	(10 000)	-	-	-	-	831 341	
	5571	за 2019г.	-	319 212	-	-	-	-	-	-	319 212	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2020г.	-	49 770	148	-	-	-	-	-	49 918	
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2020г.	319 212	432 607	36 744	(10 000)	-	-	-	-	778 563	
	5573	за 2019г.	-	319 212	-	-	-	-	-	-	319 212	
прочая	5554	за 2020г.	-	2 860	-	-	-	-	-	-	2 860	
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	355 433	432 114	-	(717 426)	-	-	-	-	70 121	
	5580	за 2019г.	-	961 448	13 474	(619 489)	-	-	-	-	355 433	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	6 051	82 216	-	(18 296)	-	-	-	-	69 971	
	5581	за 2019г.	-	625 213	-	(619 162)	-	-	-	-	6 051	
авансы полученные	5562	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	141	603	-	(601)	-	-	-	-	143	
	5583	за 2019г.	-	341	-	(200)	-	-	-	-	141	
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2020г.	13 574	-	-	(13 574)	-	-	-	-	-	
	5585	за 2019г.	-	100	13 474	-	-	-	-	-	13 574	
прочая	5566	за 2020г.	335 667	349 295	-	(684 955)	-	-	-	-	7	
	5586	за 2019г.	-	335 794	-	(127)	-	-	-	-	335 667	
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
Итого	5550	за 2020г.	674 645	917 351	36 892	(727 426)	-	-	X	X	901 462	
	5570	за 2019г.	-	1 280 660	13 474	(619 489)	-	-	X	X	674 645	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Шматов Роман
Витальевич

Руководитель (подпись)
(расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	10
Отчисления на социальные нужды	5630	-	3
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	24
Итого по элементам	5660	-	37
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	37

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель

(подпись)

Шматов Роман
Витальевич

(расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



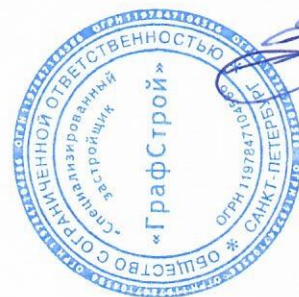
Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

24 февраля 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	1	-	-
Земельный участок 47-07:0722001:614	5811	1	-	-



Руководитель

(подпись)

Шматов Роман
Витальевич

(расшифровка подписи)

3 24 февраля 2021 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.	
		Получено за год	На начало года	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
			за 2020г.		
			за 2019г.		
			за 2020г.		
			за 2019г.		
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



Руководитель Шматов Роман Витальевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

24 февраля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" "ГрафСтрой"

*Российская Федерация, 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные острова, дом 6,
литер А, пом. 32*

Раздел 10 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2020 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью:

1.1. Полное наименование фирмы в момент регистрации (с 29.04.19 г.) – Общество с ограниченной ответственностью «ГрафСтрой», после переименования (с 01.10.19 г.) - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "ГрафСтрой».

1.2. Юридический адрес: 198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные Острова дор, дом № 6, литер А, помещение 32.

1.3. Фактический адрес: 198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные Острова дор, дом № 6, литер А, помещение 32.

1.4. Дата государственной регистрации: 29 апреля 2019 г., основной государственный регистрационный N 1197847104586.

1.5. Уставный капитал предприятия на 01.01.20 г. составлял 10 000 руб. Решением участника от 07 сентября 2020 года уставный капитал был увеличен на 10 миллионов рублей и составил по состоянию на 31.12.20 г. 10 010 000 (Десять миллионов десять тысяч) рублей. Уставный капитал на 31.12.20 г. оплачен участником полностью.

Учредитель компании и единственный участник - ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 КПП 780501001, ОГРН 1089847168267.

99,9 % долей ООО " МАВИС" владеет российская организация - ООО "УНР" ИНН 7805651230;

0,1% долей ООО «МАВИС владеет российская организация – ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993.

Конечными бенефициарами ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой» являются:

- Казакова В.А.
- Коробов Н.В.
- Франус Д.В.
- Франус С.В.
- Франус Т.Д.

1.6. Единоличный исполнительный орган ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" - генеральный директор Шматков Роман Витальевич.

2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В 2020 году.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99).

2.1. Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств (ПБУ 6/01).

На начало отчетного периода на балансе предприятия числился 1 земельный участок во Всеволожском районе Ленинградской области:

Тыс. руб.

Основные средства	на 01.01.20	на 31.12.20
Земельный участок кадастровый номер № 47:07:0722001:614	619 664,8	619 664,8

Изменений в составе основных средств за 2020 год не произошло.

2.2. Состав выручки и затрат на производство (издержки обращения).

Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» является осуществление функций Застройщика.

В июне 2019 году был приобретен земельный участок общей площадью 34 096 кв. м. во Всеволожском районе Ленинградской области (земли САОЗТ "Ручьи"), кадастровый номер 47:07:0722001:614 с разрешенным использованием «для комплексного освоения в целях жилищного строительства». Разрешение на строительство RU47504307-129 от 30.12.14 г. было переоформлено на ООО «ГрафСтрой» решением от 27.06.19 г., срок действия – до 31.12.2022г. На земельном участке ведется строительство жилого комплекса «ГРАФИКА».

На этапе строительства с физическими и юридическими лицами заключаются договоры долевого участия в строительстве по Федеральному Закону № 214-ФЗ с использованием ЭСКРОУ-СЧЕТОВ. Первые договоры были зарегистрированы в январе 2021 года.

В составе реализации за 2020 учтены доходы от сдачи в аренду части земельного участка – 5 тыс. руб.

Затраты в незавершенном строительстве на 31.12.20 – 127 829 тыс. руб. (на 31.12.19 г. -18 374 тыс. руб., в т. ч. содержание Застройщика – 900 тыс. руб.

2.3. Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской и кредиторской задолженности.

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2020 г. составила 149 173 тыс. руб., просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2020 г. составила 901 461 тыс. руб., в т. ч. целевые займы и кредит на строительство МЖК – 828 381 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.2019 г. дебиторская задолженность составляла 35 451 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2019 г. составляла 674 645 тыс. руб.

2.4. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2020 год: 1 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль: 0,5 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль: 0,5 тыс. руб.

3. Основные элементы учетной политики предприятия

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется, и бухгалтерская отчетность формируется силами привлеченной организации на основании договора оказания услуг с ООО «МАВИС».

3.1.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. N 1.

3.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

3.1.4. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию и учитываются в составе МПЗ.

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

3.1.6. Расходы Застройщика учитываются на счете 08 в виде незавершенного строительства до момента передачи квартир и нежилых помещений дольщикам обособленно от затрат на строительство.

3.1.7. Затраты по строительству объекта учитываются на счете 08.

3.1.8. Доходы и расходы, связанные с куплей-продажей валюты (конвертацией) отражаются в "Отчете о финансовых результатах" свернуто (указывается только финансовый результат).

3.1.9. Долгосрочные депозиты учитываются в составе финансовых вложений.

3.1.10. Краткосрочные депозиты учитываются в составе денежных средств.

3.1.11. Оплата услуг, товаров и работ, связанных со строительством объектов недвижимости в соответствии с законом № 214-ФЗ в отчете о движении денежных средств отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций», в т.ч. приобретенные земельные участки.

4. Информация о связанных сторонах.

4.1. Связанные стороны на 31.12.20 г.

Связанная сторона	Учредитель/учредители связанной стороны (другое)
ООО «Максима» ИНН 7805469623	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «ПЕТЕРГОФСТРОЙ» ИНН 7805689812	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Специализированный застройщик «ОхтаСтрой» ИНН 7805765164	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-Монолит» ИНН 7805446048	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512	ООО «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180, ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «МАВИС» ИНН 7805460162	ООО «УНР» ИНН 7805651230, ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
ООО «Альянс» ИНН 7805650967	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Казакова В.А., Франус С.В.
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993	ООО «УНР» ИНН 7805651230

ООО «Сфера» ИНН 7805697250	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «УНР» ИНН 7805651230	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Казакова В.А., Франус С.В.
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571	ООО «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180, ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Стройтек» ИНН 4703136066	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580	Гр. РФ Франус Т.Д.
ООО «Альянс» ИНН 7709659452	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
Шматков Роман Витальевич	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой»

4.2. Характер отношений со связанными сторонами.

В 2020 году ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не выдавало краткосрочных и долгосрочных займов связанным сторонам.

Долгосрочные займы от связанных сторон:

Займодавец	Договор, ставка	Вид, особенности	Задолженность на 01.01.20 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2020 году	Возвращено /погашено % в 2020 году	Задолженность на 31.12.20 осн. долг / %
ООО МАВИС	№ 08/ЦЗ от 15.05.2019, 9%	Долгосрочный, целевой, под строительство МЖК	283 462,5/ 12 649,6	0/ 25 511,6	0/0	283 462,5/ 38 161,2
ООО МАВИС	№ 29/07/ЦЗ от 29.07.2019, 3%	Долгосрочный, целевой, под строительство МЖК. До 12.05.20 г. ставка – 9%.	35 749,1/ 824,6	419 032,7/ 11 232,5	10 000/0	444 781,8/ 12 057,0
ООО МАВИС	№ 09 от 16.05.2019, 0%	Переведен в состав долгосрочных, не целевой	100,2/0	0/0	0/0	100,2/0

У всех займов срок погашения – не ранее 01.04.26 г. (обязательство по кредитному договору с ПАО Банк ВТБ).

В 2020 г. других краткосрочных и долгосрочных займов от связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не получало.

Услуги, оказанные связанным сторонам в 2020 году:

В 2020 году ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не оказывало услуг связанным сторонам.

Оказано услуг связанными сторонами в 2020 году:

ООО "МАВИС":

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 01.01.20 г. – 101 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.20 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 754 тыс. руб. (в т. ч.: сопровождение – 611 тыс. руб., аренда офиса – 143 тыс. руб.);

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 31.12.20 г. - 835 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.20 г. - отсутствует.

Также, 12 мая 2020 года была подписана Уступка прав (требований) по Соглашению от 28.10.19 г. о переводе долга по Договору купли-продажи земельного участка №ЗУ-614 от 24.05.19 г. между ООО «Альянс» и ООО «МАВИС». Задолженность ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО «МАВИС» по данной уступке составила 335 662,5 тыс. руб. Задолженность была новирована в долгосрочный договор займа.

ООО "МАВИС-Монолит":

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-Монолит" за оказанные услуги на 31.12.20 г. - отсутствует.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.20 г. – 24 935 тыс. руб.

ООО "МАВИС-СТРОЙ":

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО "МАВИС-Строй" за оказанные услуги на 01.01.20 г. – 5 950 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Строй" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.20 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 56 199 тыс. руб. (в т. ч.: по договорам генерального подряда – 39 949 тыс. руб., услуги технического заказчика – 16 250 тыс. руб.);

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-Строй" за оказанные услуги на 31.12.20 г. – 44 200 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Строй" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.20 г. – 13 493 тыс. руб.

ООО «Альянс»:

Остаток задолженности ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО «Альянс» по Соглашению от 28.10.19 г. о переводе долга по Договору купли-продажи земельного участка на 01.01.20 г. - 335 662,5 тыс. руб. 12.05.2020г. была подписана Уступка прав (требований) по Соглашению от 28.10.19 г. о переводе долга по Договору купли-продажи земельного участка №ЗУ-614 от 24.05.19 г. на ООО «МАВИС». Таким образом, задолженность ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО «Альянс» на 31.12.20 г. отсутствует.

Выплаты АУП в 2019 году составили – 108 тыс. руб., налоги – 33 тыс. руб.

5. Учет расходов по займам и кредитам.

В 2020 году были получены заемные средства от связанных сторон. Заемные денежные средства, полученные у сторонних организаций - отсутствуют.

19.10.20 г. был заключен кредитный договор с ПАО Банк ВТБ для финансирования строительства ЖК «Графика». Размер кредитной линии – 2 млрд. руб., ставка по договору в 2020 году – 4,9% годовых, срок действия договора – до 31.01.2024 г.

Кредит обеспечен независимой банковской гарантией АО «Корпорация МСП».

Тыс. руб.

Займодавец	Договор	Задолженность на 01.01.20 г.: осн. Долг / %	Получено /начислены % в 2020 году	Возвращено/погашено % в 2020 году	Задолженность на 31.12.20 осн. Долг / %
ПАО БАНК ВТБ	59/20 от 19.10.20 г.	0/0	49 770/148,59	0/0,08	49 770/148,5

6. Учет финансовых вложений

6.1. Займы в отчетном периоде обществом не выдавались.

7. Денежные средства и их эквиваленты.

По состоянию на 31.12.20 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 5,7 тыс. руб.

8. Социальные показатели.

Среднесписочная численность работников составила 1 человек.

9. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Чистые активы: 9 942 тыс. руб.

Уставный капитал: 10 010 тыс. руб.

Непокрытый убыток: 68 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 г. чистые активы меньше уставного капитала, что связано с крайне коротким сроком существования организации и спецификой основного вида деятельности ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой». Общество планирует осуществлять текущую деятельность в штатном режиме и получить прибыль по завершению объекта строительства и передачи построенных жилых и нежилых помещений дольщикам / покупателям.

Намерения о прекращении либо сокращению масштабов деятельности в обозримом будущем отсутствуют. Общество планирует довести значения показателей чистых активов до приемлемого значения по итогам завершения строительства жилого комплекса.

10. Обеспечение обязательств.

В обеспечение обязательств по кредитному соглашению № 59/20, 60/20, 61/20 с банком ВТБ передан в залог земельный участок под строительством ЖК «Графика» (кад.№ 47:07:0722001:614, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи». Стоимость залогового имущества, определенная соглашением – 1 тыс. руб.

11. События после отчетной даты. Условные обязательства (активы).

За период после отчетной даты и до даты утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности существенных изменений финансового положения Общества не произошло.

В январе 2021 года открыты продажи в ЖК «Графика», заключены первые договоры долевого участия.

Условные обязательства или активы в связи с предстоящей реструктуризацией; с выявлением убыточности заключенного договора (если предусмотрены существенные штрафные санкции за его расторжение); с допущенными нарушениями законодательства, влекущими наложение штрафов; с участием организации в судебном разбирательстве (если есть вероятность проигрыша и можно обоснованно оценить сумму платежа), и другие обязательства или активы вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, наступление которых нельзя избежать, на 31.12.2020 г. в Обществе отсутствуют.

12. Прочие сведения.

Пандемия covid-19 в течении 2020 года не оказала существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2020 года не произошло.

В течение 2020 г. и на дату предоставления отчетности никаких крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений (за исключением указанных в данных пояснениях), Организацией не осуществлялось.

Также, после отчетной даты, отсутствуют официальные публикации о каких-либо значимых действиях органов государственной власти (национализация, переоценка и т.п.).

Решения о прекращении деятельности (ее части) Общества его участниками не принималось.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«ГрафСтрой»



Р.В. Шматков



ООО «Джетта-аудит»

прошито и пронумеровано

39 (тридцать девять)

листов

Генеральный директор ООО «Джетта-аудит»



Попова Е. А.