

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**



**НЕЗАВИСИМЫЙ ЭКСПЕРТ**  
аудиторская компания

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Аудируемое лицо:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «М2 Девелопмент»**

**Проверяемый период:**

**01.01.2020 г. - 31.12.2020 г.**

**Краснодар 2021 г.**





## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Участнику Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «М2 Девелопмент»**

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М2 Девелопмент» (ОГРН 1182375071185, 350000, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Красная, дом № 109, помещение 17), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М2 Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### *Основание для выражения мнения*

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### *Ответственность руководства аудируемого лица и лица, ответственного за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность*

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления



бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лицо, ответственное за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### ***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности***

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные



сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, ответственным за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его 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.

#### ***Прочие сведения***

Мы обращаем внимание пользователей на то, что сопоставимые показатели за предыдущий период не были проверены, так как аудит бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М2 Девелопмент» за период, закончившийся 31 декабря 2019 года, не проводился, поскольку Общество не подлежало обязательному аудиту.

Однако мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на финансовую отчетность за текущий период.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение

О.С. Мкртычян

Генеральный директор

А.В. Ермоленко



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Независимый эксперт»

ОГРН 1097746835559, 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Мира, дом 58, Литер Н, этаж 2, комната 17

член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ: 12006105546 от 17.03.2020 г.

29.03.2021 г.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

				<b>Коды</b>
Форма по ОКУД				<b>0710001</b>
Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>	
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "М2 ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	по ОКПО			<b>32587366</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			<b>2312274547</b>
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2			<b>41.20</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			<b>384</b>
Местонахождение (адрес) <b>350000, Краснодарский край, Краснодар г, Красная ул, пом. 17</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 АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "НЕЗАВИСИМЫЙ ЭКСПЕРТ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН			<b>7728720663</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП			<b>1097746835559</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	-	-	-
	Основные средства	1150	177 811	23 910	620
	в том числе:				
	Земельный участок, г.Горячий Ключ, ул.Ярославского,111	1151	8 749	-	-
	Земельный участок, г.Горячий Ключ, ул.Ярославского, 111А	1152	5 081	-	-
	Земельный участок, г.Горячий Ключ, ул.Ярославского,111Б	1153	10 080	-	-
	Земельный участок, г.Горячий Ключ, ул.луговая	1154	8 067	-	-
	ЖК на ул.Ярославского, 111 г.Горячий Ключ, литер 1	1155	117 544	-	-
	ЖК на ул.Ярославского, 111А г.Горячий Ключ, литер 2	1156	24 654	-	-
	ЖК на ул.Ярославского, 111Б г.Горячий Ключ, литер 3,4	1157	3 636	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	9 902	24 845
	Итого по разделу I	1100	177 811	33 812	25 465
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	20 074		

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от **29 МАЯ 2021**



Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 853	-	-
Дебиторская задолженность	1230	38 204	108	447
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	310 486	17	11
Прочие оборотные активы	1260	622	-	6
Итого по разделу II	1200	374 239	125	464
<b>БАЛАНС</b>	1600	552 050	33 937	25 929

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021



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	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(145)	(141)	-
	Итого по разделу III	1300	(135)	(131)	10
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	405 946	230	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	405 946	230	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	145 142	3 412	926
	Кредиторская задолженность	1520	935	30 426	24 993
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	558	30 124	-
	Расчеты по налогам и сборам	1522	369	302	-
			-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	163	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	146 240	33 838	25 919
	<b>БАЛАНС</b>	1700	552 050	33 937	25 929



Руководитель

(подпись)

Саркисов Левон  
Владимирович

(расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

26 марта 2021 г.



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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "М2 ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / OKФC

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2020
32587366		
2312274547		
41.20		
12300	16	
384		

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	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(4)	(141)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4)	(141)
	Налог на прибыль	2410	(1)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	1	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4)	(141)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021



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	(4)	(141)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

*(Handwritten signature)*

(подпись)

**Саркисов Левон  
Владимирович**

(расшифровка подписи)

26 марта 2021 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

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

Коды	
0710004	
31	12
2020	
32587366	
2312274547	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по КОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "M2 ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(141)	(141)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(141)	(141)
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	-	-	-	X	-	-
Дивиденды, получаемые к аудиторскому заключению	3227	X	X	X	X	-	-

реорганизация юридического лица, подтверждаемая к аудиторскому заключению  
ООО "Аудиторская компания "Независимый эксперт"  
от 29 МАР 2021



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	-	-	-	(141)	(131)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(4)	(4)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(4)	(4)
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	-	-	-	(145)	(135)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	10	(141)	-	(131)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	10	(141)	-	(131)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(141)	-	(141)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(141)	-	(141)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАЯ 2021



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(135)	(131)	10



*(Handwritten signature in blue ink)*

**Саркисов Левон  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от **29 МАР 2021**

26 марта 2021 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "М2 ДЕВЕЛОПМЕНТ" по ОКПО **32587366**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН **2312274547**  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 **41.20**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС **12300 / 16**  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ **384**

Коды		
0710005		
31	12	2020
32587366		
2312274547		
41.20		
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	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(235 293)	(2 589)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(228 834)	(1 026)
в связи с оплатой труда работников	4122	(905)	(161)
процентов по долговым обязательствам	4123	(97)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на землю	4125	(604)	-
прочие платежи	4129	(4 853)	(1 402)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(235 293)	(2 589)
<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	-	-

Аудиторская (финансовая) отчетность,  
 прилагаемая к аудиторскому заключению  
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
 от 29 МАР 2021



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	557 177	3 315
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	557 177	3 315
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
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	(11 415)	(720)
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	(11 415)	(720)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	545 762	2 595
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	310 469	6
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	17	11
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	310 486	17
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Саркисов Левон  
Владимирович

(расшифровка подписи)

26 марта 2021 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**  
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "И2 ДЕВЕЛОПМЕНТ"

**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 конец периода											
			На начало года		Выбыло		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения										
			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							
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от **29** МАЯ 2021



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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

### 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:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	



Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

Саркисов Левон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

26 марта 2021 г.



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло объектов		Поступило		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАЯ 2021

## 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.	31 453	146 357	-	-	177 811
	5250	за 2019г.	24 731	7 342	(620)	-	31 453
в том числе:							
ЗУ 23:41:1012001:917 (6648 кв.м) г. Горячий Ключ, ул. Ярославского, 111А	5241	за 2020г.	5 081	130	-	-	5 211
	5251	за 2019г.	5 081	-	-	-	5 081
ЗУ 23:41:1012001:918 (11469 кв.м) г. Горячий Ключ, ул. Ярославского, 111	5242	за 2020г.	8 749	224	-	-	8 973
	5252	за 2019г.	8 749	-	-	-	8 749
ЗУ 23:41:1012001:919 (12775 кв.м) г. Горячий Ключ, ул. Ярославского, 111Б	5243	за 2020г.	10 080	250	-	-	10 330
	5253	за 2019г.	10 080	-	-	-	10 080
ЗУ 23:41:1012001:967 (4074 кв.м) г. Горячий Ключ, ул. Луговая	5244	за 2020г.	-	8 067	-	-	8 067
	5254	за 2019г.	-	-	-	-	-
ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ Э1 Литер 1	5245	за 2020г.	5 881	111 438	-	-	117 319
	5255	за 2019г.	75	5 807	-	-	5 881
ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ Э2 Литер 2	5246	за 2020г.	634	23 749	-	-	24 383
	5256	за 2019г.	35	598	-	-	634
ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ Э3 Литер 3	5247	за 2020г.	534	1 250	-	-	1 784
	5257	за 2019г.	50	484	-	-	534
ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ Э2 Автостоянка	5248	за 2020г.	141	-	-	-	141
	5258	за 2019г.	8	133	-	-	141
ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ Э3 Литер 4	5249	за 2020г.	242	1 250	-	-	1 492
	5259	за 2019г.	24	218	-	-	242
ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ Э3 Автостоянка		за 2020г.	111	-	-	-	111
		за 2019г.	10	101	-	-	111
Производственный корпус гаража (23:41:1012001:564) 1899 кв.м		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	62	-	62	-	-
Бокс для военной техники, литер: К (23:41:1012001:549) 211 кв.м		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	62	-	62	-	-
Административное здание (23:41:1012001:570) 806,3 кв.м		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	62	-	62	-	-
Котельная и шиномонтаж, Литер Г, под/Г (23:41:1012001:572) 242,2 кв.м		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	62	-	62	-	-
Нежилое здание ГАИ (23:41:1012001:579) 64,5 кв.м		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	62	-	62	-	-
Здание КПП, литер А (23:41:1012001:560) 59,8 кв.м		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	62	-	62	-	-
Склад а/р <b>РЕЗУЛЬТАТЫ ИТОГОВАЯ (ФОНА) (23:41:1012001:580) 141,9 кв.м</b> прилагается к аудиторскому заключению		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	62	-	62	-	-
		за 2020г.	62	-	62	-	62
		за 2019г.	-	-	-	-	-

ООО «Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021



Склад литер Е (23:41:1012001:574) 141 кв.м	за 2020г.	-	-	-
	за 2019г.	62	-	62
Контрольно-технический пункт, литер:И (23:41:1012001:575) 395,9 кв.м	за 2020г.	-	-	-
	за 2019г.	62	-	62
Блок горячих цехов, литер:Д (23:41:1012001:573) 192 кв.м	за 2020г.	-	-	-
	за 2019г.	62	-	62

**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	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАЯ 2021

## 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	277	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель  (подпись)  
**Саркисов Левон Владимирович**  
 (расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
 прилагаемая к аудиторскому заключению  
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
 от 29 МАР 2021

26 марта 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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5310	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
 прилагаемая к аудиторскому заключению  
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
 от 29 МАР 2021

## 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:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель Саркисов Левон Владимирович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

26 марта 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.	-	-	35 037	(14 963)	-	-	X	20 074	-
	5420	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе:-											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	-	-	23 634	(14 963)	-	-	-	8 670	-
	5421	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	11 403	-	-	-	-	11 403	-
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
 прилагаемая к аудиторскому заключению  
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
 от 29 МАР 2021

**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 \_\_\_\_\_  
 (подпись)

**Саркисов Левон  
 Владимирович**  
 (расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
 прилагаемая к аудиторскому заключению  
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
 от **29 МАР 2021**

26 марта 2021 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года			выбыло				перевод из			На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2020г.	108	-	38 204	-	(107)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2019г.	447	-	108	-	(447)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5531	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2020г.	107	-	38 199	-	(107)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5532	за 2019г.	-	-	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5513	за 2020г.	1	-	5	-	(447)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2019г.	447	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2020г.	108	-	38 204	-	(107)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2019г.	447	-	108	-	(447)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021



## 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						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности		перевод из кредиторской задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	-	405 946	-	-	-	-	-	-	405 946
	5571	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020г.	-	405 946	-	-	-	-	-	-	405 946
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	230	-	-	(230)	-	-	-	-	-
	5573	за 2019г.	-	230	-	-	-	-	-	-	230
Прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	33 838	260 620	1 781	(150 162)	-	-	-	-	146 076
	5580	за 2019г.	25 919	8 987	140	(1 208)	-	-	-	-	33 838
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	30 123	508	-	(30 073)	-	-	-	-	558
	5581	за 2019г.	24 469	5 669	-	(15)	-	-	-	-	30 123
авансы полученные	5562	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	302	67	-	-	-	-	-	-	369
	5583	за 2019г.	524	3	1	(225)	-	-	-	-	302
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	3 412	260 037	-	(120 088)	-	-	-	-	143 361
	5585	за 2019г.	926	3 315	139	(968)	-	-	-	-	3 412
Прочая	5566	за 2020г.	-	8	-	-	-	-	-	-	8
	5586	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020г.	33 838	666 566	1 781	(150 162)	-	X	X	X	552 022
	5570	за 2019г.	25 919	8 987	140	(1 208)	-	X	X	X	33 838



## 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	-	-	-



Руководитель  (подпись)  
**Саркисов Левон Владимирович**  
 (расшифровка подписи)

26 марта 2021 г.

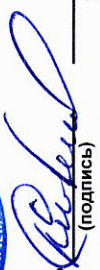
Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
 прилагаемая к аудиторскому заключению  
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
 от 29 МАР 2021

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
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	-	-

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



Руководитель  (подпись)  
**Саркисов Левон Владимирович**  
 (расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
 прилагаемая к аудиторскому заключению  
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
 от **29 МАР 2021**

26 марта 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	-	163	-	-	163
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Саркисов Левон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Назависимый Эксперт»  
от 29 МАР 2021

26 марта 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	30 328	-	-
в том числе:				
ЭСКРОУ счета	5801	30 328	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



**Саркисов Левон  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

26 марта 2021 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.	
		На начало года	Получено за год	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					
за 2020г.	5910	-	-	-	-
за 2019г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2020г.	5911	-	-	-	-
за 2019г.	5921	-	-	-	-



Руководитель  
Саркисов Левон  
Владимирович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 MAR 2021

26 марта 2021 г.

**ООО «Специализированный застройщик М2 Девелопмент»  
Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик М2 Девелопмент» («Общество») за 2020 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**1. Основные сведения**

**1.1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик М2 Девелопмент» (Общество), сокращенное название ООО «Специализированный застройщик М2 Девелопмент», ИНН/КПП 2312274547/230801001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Краснодарскому краю.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 22.08.2018 года за основным государственным регистрационным номером 1182375071185.

Решением единственного участника Общества № 01/18 от 17.08.2018 года утверждена редакция устава, зарегистрированная в ЕГРЮЛ 22.08.2018 года за основным государственным регистрационным номером 1182375071185 от 22.08.2018 года,

Решением единственного участника Общества № 01/20 от 18.02.2020 года утверждена новая редакция устава, зарегистрированная в ЕГРЮЛ 02.03.2020 года за основным государственным регистрационным номером 2202300262536 от 02.03.2018 года

Решением единственного участника Общества № 05/20 от 10.12.2020 года утверждена новая редакция устава, зарегистрированная в ЕГРЮЛ 18.12.2020 года за основным государственным регистрационным номером 2202306941703 от 18.12.2020 года.

Юридический и почтовый адрес: 385000 Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная д.109 помещение 17.

Среднесписочная численность сотрудников Общества по состоянию на 31.12.2020 г. составила 3 человека (внешние совместители 1 человек, уволены 2 человека, приняты 5 человек).

Общество осуществляет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Период с 01.01.2020 по 31.12.2020 год, является для Общества третьим отчетным периодом.

**1.2. Основные виды деятельности**

- Строительство жилых и нежилых зданий,
- Разработка строительных проектов,
- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика,
- Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки,
- Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение,
- Деятельность в области права,
- Деятельность в области архитектуры,
- Деятельность рекламных агентств,
- Аренда и лизинг строительных машин и оборудования.

**Общество осуществляет деятельность в сфере жилищного строительства с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц по 214-ФЗ от 30.12.2014 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»**



Общество может осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством РФ.

Общество не осуществляет внешнеэкономической деятельности.

### **1.3. Филиалы и представительства Общества**

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов.

### **1.4. Структура уставного капитала, основные участники**

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 тыс. рублей.

Основным и единственным участником Общества по состоянию на 31.12.2020 год является: Саркисов Самвел Владимирович – 100%

### **1.5. Информация об органах управления**

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Единоличным исполнительным органом – Генеральным директором Общества.

В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

Генеральным директором Общества является Саркисов Левон Владимирович.

### **1.6. Информация об аудиторе**

Аудитором Общества является общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Независимый эксперт», ИНН 7728720663, ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт» является членом СРО ААС, ОРНЗ 12006105546)

### **1.7. Сведения о дочерних и зависимых обществах**

По состоянию на 31 декабря 2020 года Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

## **2. Основа представления информации в отчетности**

### **2.1. Основа составления**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества на 2020 год подготовлена в соответствии с приказом № 66н от 02.07.2010 года и состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменении капитала;
- отчета о движении денежных средств
- пояснений в составе бухгалтерской отчетности.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете» 402-ФЗ от 22.11.2011года, а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Учетная политика на 2020 год утверждена приказом Генерального директора общества № 15 от 23.12.2019 года.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

#### **Исправление ошибок и изменение учетной политики**

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021



отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н. Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно.

### **Инвентаризация активов и обязательств**

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

### **Применение положений по бухгалтерскому учету**

В связи с применением общества общей системы налогообложения. Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н. ПБУ 18/02 применяется балансовым методом с учетом отражения в учете Временных разниц и Постоянных разниц

### **Учет основных средств**

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40 000 рублей (пункт 5 ПБУ 6/01). Переоценка основных средств не производится (пункт 15 ПБУ 6/01). Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п. 17 ПБУ 6/01). Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя (п. 20 ПБУ 6/01).

### **Учет нематериальных активов**

Организация не будет проверять нематериальные активы на обесценение в порядке, определенном МСФО (п. 22 ПБУ 14/07).

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом (п. 26 ПБУ 14/07).

Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/07).

Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (п. 28 ПБУ 14/2007).

### **Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы**

Стоимость НИОКР, которые дали положительный результат, списывается линейным



способом исходя из ожидаемого срока использования полученных результатов от этих работ (п. 11 ПБУ 17/02).

### **Учет спецодежды, спецоснастки, хозяйственного инвентаря**

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Стоимость спецодежды и спецоснастки вне зависимости от установленного срока эксплуатации погашается линейным способом, исходя из сроков ее полезного использования.

### **Учет сырья и материалов**

Сырье и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. Единица бухгалтерского учета материально-производственных запасов может быть номенклатурный номер при отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – По средней. (п. 16 ПБУ 5/01) Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости.

### **Дебиторская задолженность**

Резерв по сомнительным долгам в 2020 году не создавался, по причине отсутствия оснований для формирования, строка 1230 «Дебиторская задолженность» не корректировалась на сумму сомнительных долгов.

### **Учет товаров**

Товары учитываются по стоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением. Затраты на заготовку и доставку товаров до центральных складов (баз), производимые до момента передачи товаров в продажу, включаются в стоимость товаров (п. 13 ПБУ 5/01). Для оценки товаров при их передаче на продажу или иные цели используется один способ ко всем товарам: По средней (п. 16 ПБУ 5/01). Учет товаров в розничной торговле осуществляется по стоимости приобретения (п. 13 ПБУ 5/01).

### **Доходы, расходы**

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Доходы общества от деятельности в рамках строительства объектов недвижимости по договорам долевого участия (Закон 214-ФЗ от 31.12.2004г.), далее - Экономия Застройщика, определяется в целом по объекту (Письмо Минфина №03-03-06/1/554 от 16.09.2011г.).

Экономия Застройщика определяется как разница между договорной стоимостью объекта и затратами на строительство, отражается, как внереализационные доходы на счете 91.01.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

Моментом определения дохода считать дату подписания акта приемки передачи объекта строительства последним участником долевого строительства (дольщика).

Затраты на строительство аккумулируются на счете 08.03, отдельно по каждому объекту, по каждому разрешению на строительство.

В случае необходимости распределения общих затрат (реклама, аренда, консультационные расходы, и другие) на несколько объектов строительства, указанные расходы распределяются пропорционально общим площадям объектов строительства, указанных в разрешении на строительство.

Управленческие расходы (расходы застройщика), накопленные на счете 20 "основное производство" списываются в конце строительства объекта часть затрат - не целевые в дебет счета 91.02 «прочие расходы», а часть затрат - целевые в дебет счета 86.02 «целевое финансирование»

Расходы, связанные с получением целевых кредитов и займов являются расходами, увеличивающими стоимость строительства.

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте, производится ежемесячно (п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006).

#### **Учет договоров участия в долевом строительстве:**

Согласно п. 8.1 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997) (далее - Концепция БУ) для признания, т.е. включения в бухгалтерский баланс или отчет о прибылях и убытках, активы, обязательства, доходы и расходы должны, в частности, отвечать соответствующему определению.

Такое понятие, как актив, определяет п. 7.2 Концепции БУ как хозяйственное средство, контроль над которым организация получила в результате свершившихся фактов ее хозяйственной деятельности и которые должны принести ей экономические выгоды в будущем.

При этом пункт 7.2.1 Концепции определяет будущие экономические выгоды как потенциальную возможность активов прямо или косвенно способствовать притоку денежных средств в организацию.

Считается, что актив принесет в будущем экономические выгоды организации, когда он может быть:

а) использован обособленно или в сочетании с другим активом в процессе производства продукции, работ, услуг, предназначенных для продажи;

б) обменян на другой актив;

в) использован для погашения обязательства;

г) распределен между собственниками организации.

**Депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные**



**средства не являются активом организации. При этом застройщиком не ведется их балансовый учет.**

В Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности указывается, что забалансовые счета предназначены для обобщения информации, в частности, об условных правах, а также для контроля за отдельными хозяйственными операциями. При этом бухгалтерский учет указанных объектов ведется по простой системе.

**Информацию о денежных средствах, поступивших на счета эскроу, застройщику отражаются за балансом.**

Счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" предназначен для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей, а также **обеспечений, полученных под товары, переданные другим организациям (лицам).**

Суммы обеспечений, учтенные на счете 008, списываются по мере погашения задолженности. Аналитический учет по счету 008 ведется по каждому полученному обеспечению.

Как установлено п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации", выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99). При этом в силу п. 3 ПБУ 9/99 не признаются доходом суммы НДС, полученные от других организаций.

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

**Соответственно отражение в рассматриваемой ситуации доходов в бухгалтерском учете будет аналогично их налоговому учету: на дату передачи готового объекта строительства по акту приемки-передачи в размере стоимости объекта (без НДС).**



В силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

1) расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;

2) сумма расхода может быть определена;

3) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

**Соответственно, при передаче объекта его стоимость относится на расходы организации. До такого момента расходы на строительство аккумулируются на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" бухгалтерского учета.**

Так, согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

С кредита этого счета расходы списываются в корреспонденции:

со счетом 01 "Основные средства" - при принятии инвестором, застройщиком (заказчиком) объектов, законченных строительством, к учету в качестве основных средств;

со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" - при сдаче инвестору, застройщику, перечислившему средства на строительство объектов в порядке долевого участия основному застройщику, объектов, законченных строительством;

со счетами 43 "Готовая продукция", 90 "Продажи" - при принятии к учету (при продаже) объектов, законченных строительством и предназначенных для продажи по договорам купли-продажи, а также при совмещении функций субъектов инвестиционной деятельности инвестора, застройщика и подрядчика".

В учете организации могут быть следующие бухгалтерские записи:

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021



Дт	Кт	Содержание операции
Записи в связи с получением банковского целевого кредита		
51	76	Получен целевой кредит на строительство
91-2	67	Проценты за пользование кредитом признаны в составе прочих расходов
67	76	Денежные средства списаны банком в счет погашения кредитных обязательств застройщика
Записи в связи со строительством объекта долевого участия		
08	10, 60, 76	Учтены расходы на строительство
19	60, 76	Отражен "входящий" НДС
68	19	НДС принят к вычету
43	08	Приняты к учету объекты, построенные за счет собственных средств застройщика
62	90	Признана выручка
90	68	Начислен НДС при реализации нежилых объектов
90	08	Признаны расходы на строительство объектов, построенных для дольщиков
62	90	Признана выручка от реализации объектов, построенных за счет собственных средств застройщика
90	68	Начислен НДС при реализации нежилых объектов
90	43	Признаны расходы на строительство объектов, построенных за счет собственных средств застройщика
51	76	Получены деньги (остаток после погашения целевого банковского кредита) дольщиков от банка
Записи в связи с поступлением/списанием средств		
008.02		Поступили средства дольщиков на счет эскроу
	008.02.	Завершены расчеты с дольщиками на счете эскроу

<2> Если строительство производится жилых помещений, то НДС к вычету не принимается, а учитывается в стоимости строительства на сч. 19 бухгалтерского учета.

## 2.2. Информация по сегментам

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации по сегментам осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденного приказом Минфина России от 8 ноября 2010 года № 143н.

Поскольку Общество не является эмитентом публично-размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам не раскрывается.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

### 2.3. Риски

Общество использует системный подход в области управления рисками. Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

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

Управление рисками производится в отношении всей компании.

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 компании.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической и экономической ситуации, а также оценка уровня риска стихийных бедствий, возможного прекращения транспортного сообщения в регионах реализации продукции Общества

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

Управление процентным риском производится путем выбора 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 компании с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении валютного риска оцениваются прогнозы аналитиков в отношении возможного изменения курсов валют и принимаются решения относительно допустимого размера и направления валютной позиции.

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

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов и система лимитов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ. Юридическая группа отслеживает все изменения законодательства, касающиеся деятельности компании, и проводит правовую экспертизу всех договоров и соглашений.

### 3. Анализ и оценка финансового состояния и результатов деятельности



### 3.1. Информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности были проведены инвентаризации:

Объект учета	Счета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Незавершенный объект долевого строительства «ЖК на ул.Ярославского,111 г. Горячий Ключ, литер 1»	08	31.12.2020
Незавершенный объект долевого строительства «ЖК на ул.Ярославского,111А г. Горячий Ключ, литер 2»	08	31.12.2020
Незавершенный объект долевого строительства «ЖК на ул. Ярославского, 111Б г. Горячий Ключ, литер 3,4	08	31.12.2020
Денежные средства	51	31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	60	31.12.2020
Расчеты с покупателями и заказчиками	76	31.12.2020
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, займы	66,67	31.12.2020

Основным видом деятельности в текущем периоде является: выполнение функций деятельности застройщика-заказчика.

Сопутствующие действия: подбор земельного участка, получение необходимых документов и согласований, организация управления строительства, финансирование строительства, учет капитальных затрат для объектов:

- Жилой комплекс на ул. Ярославского в г. Горячий Ключ. Жилой дом литер 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на ул.Ярославского,111 в г. Горячий Ключ (1-й этап строительства). Разрешение на строительство получено 29.06.2018 №23-Ru 23304000-248-2018;

- Жилой комплекс на ул. Ярославского в г. Горячий Ключ. Жилой дом литер 2 на ул.Ярославского,111А в г. Горячий Ключ (2-й этап строительства). Разрешение на строительство получено 29.06.2018 №23-Ru 23304000-249-2018;

- Жилой комплекс на ул. Ярославского в г. Горячий Ключ. Жилой дом литер 3,4 на ул.Ярославского,111Б в г. Горячий Ключ (3-й этап строительства). Разрешение на строительство получено 29.06.2018 №23-Ru 23304000-250-2018

### 3.2 Расшифровка строк баланса

#### 3.2.1 По строке 1150 «Основные средства» в балансе отражено

Тыс. рублей

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

Объекты	Строка баланса	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Земельный участок, г. Горячий Ключ, ул.Ярославского,111	1151	8749	-	-
Земельный участок, г. Горячий Ключ, ул.Ярославского,111А	1152	5081	-	-
Земельный участок, г. Горячий Ключ, ул.Ярославского,111Б	1153	10080	-	-
Земельный участок, г. Горячий Ключ, ул. Луговая	1154	8067	-	-
ЖК на ул. Ярославского,111 г. Горячий Ключ, литер 1	1155	116510	-	-
ЖК на ул. Ярославского,111 г. Горячий Ключ, литер 2	1156	24654	-	-
ЖК на ул. Ярославского,111 г. Горячий Ключ, литер 3,4	1157	3636	-	-
<b>Основные средства:</b>	<b>1150</b>	<b>176777</b>	<b>23910</b>	<b>620</b>

На забалансовом учете 001 в целях учета за сохранностью, отражено арендованное основное средство (помещение №17, площадью 38,3 м2 в сумме 276834,05 рублей)

### 3.2.2 По строке 1210 «Запасы» в балансе отражено

Тыс. рублей

Показатели	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Материалы на складе	246		
Материалы, переданные субподрядчикам	8424	-	-
Расходы, связанные с содержанием застройщика	10657	-	-
<b>Итого:</b>	<b>19327</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

На забалансовом счете МЦ004 отражен в целях учета за его сохранностью - печать. В сумме 1 тысячи рублей.

На забалансовом 008.02 отражена сумма заключенных договоров долевого участия. Итого заключено договоров на сумму 64 678 тысяч рублей

### 3.2.3 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» в балансе отражено.

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества отражена дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, представляет собой следующее:

Тыс. рублей

Наименование	Код	Период	На начало года	На конец года
--------------	-----	--------	----------------	---------------

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021



показателя			Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность - ВСЕГО</b>	1230	За 2018г.	-	-	447	-
		За 2019г.	447	-	108	-
		За 2020г.	108	-	38204	-
В том числе:						
Расчеты с поставщиками		За 2018г.	-	-	447	-
		За 2019г.	447	-	108	-
		За 2020г.	108	-	38199	-
Расчеты по оплате труда		За 2018г.	-	-	-	-
		За 2019г.	-	-	-	-
		За 2020г.	-	-	5	-

#### Крупнейшие Дебиторы:

Тыс. рублей

Наименование дебитора	На 31.12.20	На 31.12.19	На 31.12.18
ИП Гуровская К.С.	1033	-	-
ООО Кубаньбетон	1047	-	-
ООО Метком	1524	-	-
АО НЭСК Электросети	7761	-	-
МУП МО г.Горячий ключ «Водоканал»	2000	-	-
ИП Овдиенко А.С.	10714	-	-
ИП Трапизонян А.М.	388	-	-
Ростов Строй Керамика	10056	-	-
ООО «С-Маркетинг»	1500	-	-
АО СПК	873	-	-
ООО Бетонмастер	859	-	-

#### 3.2.4 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Структура денежных

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса Общества предоставлена ниже:

Тыс. рублей

Наименование показателя	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018
Расчетные счета, аккредитивы	310 486	17	11
Касса	-	-	-
Прочие денежные средства	-	-	-
<b>Итого:</b>	<b>310 486</b>	<b>17</b>	<b>11</b>

Сведения о движении денежных средств Общества предоставляются в валюте Российской Федерации.

Наличие и движение денежных средств в иностранной валюте отсутствует.

#### 4. Уставный капитал

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 тыс. руб.

Уставный капитал оплачен полностью. Изменений уставного капитала в течение 2020 г. не было.

#### 5. Переоценка внеоборотных активов

Переоценка внеоборотных активов не производилась.

#### 6. Резервный капитал

Обществом Резервный фонд не создавался.

#### 7. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль» раскрыта в Отчете об изменении капитала.

#### 8. По строке 1410, 1510 «Заемные средства» в балансе отражены» полученные займы.

Остатки и движение займов Общества за 2020 год представляют следующее:

Тыс. рублей

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменение за период					Остаток на конец периода
			Поступление	Начислены %	Погашение основной суммы задолженности	Погашение %	Перевод из краткосрочных в долгосрочные	
Краткосрочные заемные средства-	За 2018г.	-	913	13	-	-	-	926

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, прилагаемая к аудиторскому заключению ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт» от 29 МАЯ 2021



ВСЕГО								
	За 2019г.	926	3315	140	689	50	230	3412
	За 2020г.	3412	260037	1781	119991	97	-	143361
Долгосрочные заемные средства-ВСЕГО	За 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2019г.	-	230	-	-	-	-	230
	За 2020г.	230	405946	-	230	-	-	405946
В том числе		-	670441	1934	120910	147	230	549307
Займы	За 2018г.	-	913	-	-	-	-	-
	За 2019г.	-	3545	--	689	--	230	-
	За 2020г.	-	665983	-	120221	-	-	--
% по займам	За 2018г.	-	-	13	-	-	-	-
	За 2019г.	-	-	140	-	50	-	-
	За 2020г.	-	-	1781	-	97	-	-

Расшифровка «Займы и кредиты» по состоянию на 31.12.2020г.

Тыс. рублей

Наименование контрагента	№ договора	Дата получения	Сумма займа	Плановая дата возврата
Саркисов Самвел Владимирович	Договор займа б/н от 26.03.20	26.03.2020	34355	01.04.2024

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, прилагаемая к аудиторскому заключению ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт» от 29 МАР 2021

Саркисов Самвел Владимирович	Соглашение о замене стороны в договоре займа №б/н от 31.03.2020 Погосян Л.Э.	06.05.2020	108806	01.04.2024
ПАО Сбербанк России	№8619/0000/2020/21725/ДП-1	28.07.2020	405945	31.12.2022
<b>Итого:</b>			549106	

На 31.12.2020 начислены проценты по кредитному договору с ПАО Сбербанк России №8619/0000/2020/21725/ДП-1 в сумме 1 780 514,89 рублей (1 033 671,44 отнесены на стоимость инвентарного актива, 746 843,45 плата за пользование лимитом - на прочие расходы)

### Краткосрочная, долгосрочная, кредиторская задолженность.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражена по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества,

Долгосрочная кредиторская задолженность отражена по строке 1410 «Заёмные средства»

Структура краткосрочной, долгосрочной кредиторской задолженности представляет собой следующее:  
Тыс. рублей

Наименование показателя	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018
1	2	3	4
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность-ВСЕГО</b>	935	30426	24993
В том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	558	30124	-
Расчеты по налогам и сборам	369	302	-
По договорам долевого участия	-	-	-
Прочая	8	-	-
Долгосрочная кредиторская задолженность- всего	-	-	-
В том числе:			
			-

Крупнейшие кредиторы:

Тыс. рублей

Наименование	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
--------------	---------------	---------------	---------------



Филиал НЭСК г.Горячий Ключ	386	-	-
ИП Ходосов В.В.	48	--	
ООО Альфа Риэлт	50		
ООО М2 Девелопмент	52		

Задолженность по налогам и сборам представляет собой следующее:

Тыс.рублей

Вид налога, сбора	На 31.12.20		На 31.12.19		На 31.12.18	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Расчеты по налогу на прибыль (осно )	-	-				
Расчеты по налогу на доходы физических лиц	-	-				
Расчеты по земельному налогу	-	369		302		
Расчеты по внебюджетным фондам	-	-				
Расчеты по налогу на имущество	-	-				
<b>Итого:</b>		<b>369</b>		<b>302</b>		

9. **Расшифровка по строке 1540 «Оценочные обязательства»**  
на 31.12.2020 резерв на отпуск на 31.12.2020-163 тыс. руб

10. **Обеспечения, полученные и выданные**  
Обществом поручительства не выдавались и не оформлялись.

11. **Пояснения к Отчету о финансовых результатах**

12.1 **Доходы по обычным видам деятельности**

Выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) в 2020 год не было

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представляют собой следующее:

12.2 **Прочие доходы и расходы**

тыс. рублей

Наименование показателя	За 2020г.	За 2019 г.	За 2018г.
1	2	3	4
<b>Налог на прибыль стр.2410 (ОНО)</b>	-1		
В том числе			

13. **Прочие пояснения**

14. **Информация по прекращаемой деятельности**

В 2020 г. Участником Общества не принимались решения по прекращению какого-либо

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

направления деятельности.

## 15. Связанные стороны

Полный перечень связанных сторон и информация о них приведены в таблице:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица, связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным или связанной стороной
Через учредителя		
1.	ООО «Юг 23», инн:2310146109, огрн:1102310002541	Учредитель 100%
2	ООО «ОТС», инн:2310148353, огрн:1102310004653	Генеральный директор, Учредитель 1%
3	ООО «Ситиград», инн:2366017338, огрн:1192375076585	Учредитель 50%
4	ООО «Юнистрой», инн:2319063190, огрн:1172375029089	Учредитель 50%
5	ООО «Логистик Т», инн:2309141931, огрн:1142309006707	Учредитель 0,1%
6	ООО «Центральный квартал» Инн:7736328192, Огрн:1207700187639	Учредитель 30%
7	ИП Саркисов С.В., Инн:230907569435 ЕГРП 314230911200020	
Через руководителя		
	ИП Саркисов Л.В.	

Саркисов Самвел Владимирович - единственный учредитель выдал займ обществу в размере 143 361 133,98, срок возврата 01.04.2021 года.

## 16. Сведения о бенефициарных владельцах

Раскрытие информации о бенефициарных владельцах приводится в соответствии с Федеральным законом от 23.06.2016г. № 215-ФЗ. и с Федеральным законом от 7 августа 2001г. № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" п. 7 ст. 6.1.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021



1.	Ф.И.О.	Саркисов Самвел Владимирович
	Гражданство	РФ
	Дата рождения	20.09.1990
	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения)	Паспорт 03 14 550933 выдан 13.03.2014 Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Центральном округе г. Краснодара код подразделения 230-005
	Данные миграционной карты (при наличии)	----
	Адрес регистрации по месту жительства или месту пребывания	г. Краснодар, ул.Деповская,12
	ИНН	230907569435
	Контактные данные (адрес электронной почты, номер телефона)	Тел. e-mail:

### 17. Вознаграждения членами Совета Директоров и руководству

Руководителю – генеральному директору Саркисову Л.В. за 2020 год – выплачено вознаграждение 205 тыс. рублей в виде оплаты труда, страховые взносы 30 тыс. руб., удержанный НДФЛ – 27 тыс. руб

### 18. Данные о совокупных затратах на оплату использованных энергетических ресурсов (с НДС) в тыс. рублях

Наименование	2020	2019	2018
1	2	3	4
Энергозатраты, всего	-	-	-
Энергозатраты на производство продукции в том числе: Расходы на энергию	-	-	-
тепловая энергия	-	-	-
электроэнергия	395	-	-

### 19. Экологическая деятельность организации

В 2020 году Обществом плата за негативное воздействие на окружающую среду не начислялась.

### 20. Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19) на бухгалтерскую отчетность

Деятельность, осуществляемая Обществом, не включена в перечень пострадавших от новой коронавирусной инфекции (COVID-19). В 2020 году деятельность Общества не приостанавливалась.

В 2020 году организацией были созданы и выполнялись все условия для соблюдения рекомендаций Роспотребнадзора по профилактике новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021

среди работников.

## 21. Иная информация

Условных фактов хозяйственной деятельности нет. Организация не планирует прекращение какого-либо вида деятельности. В судебных разбирательствах Общество не участвует.

26.03.2021

Генеральный директор



Саркисов С.В.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 29 МАР 2021