



АУДИТ-СЕРВИС

ООО «Аудит-Сервис»

Исх. № 1/777  
от 30.04.2021

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Зеленый Мыс»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зеленый мыс» (ОГРН 1067203358694, 625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Шиллера, д. 22/2а), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зеленый мыс» 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 раскрыта 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зеленый мыс» за период с 1 января по 31 декабря 2019 года включительно был проведен ООО «Тюменский аудит», аудиторское заключение которого датировано 17 апреля 2020 года и содержит немодифицированное мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

## Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зеленый мыс».

### **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:

а) 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;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Наши выводы основаны на достаточных надлежащих 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 (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;

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение

Горлова Е.В.

Аудиторская организация:  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Аудит-Сервис»,  
 ОГРН 1157232027127,  
 625035, г. Тюмень, ул. Республики, д. 160,  
 член Саморегулируемой организации  
 аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
 ОРНЗ 11506036588



«30» апреля 2021 года

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Зеленый мыс"</b>	ИНН	97418203		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7203183521		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Местонахождение (адрес)

**625048, Тюменская обл, Тюмень г, Шиллера ул, д. № 22/2А**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7203350691
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1157232027127

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	-	-	-
p2.1	Основные средства	1150	144 491	157 154	133 059
p2.1	в том числе:				
p2.1	земельные участки	1151	126 304	137 975	132 821
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	323 697	4	251
p2.1	Прочие внеоборотные активы	1190	1 234 338	948 970	168 012
p2.2	в том числе:				
p2.2	незавершенное строительство	1191	1 234 338	948 970	168 012
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 702 526</b>	<b>1 106 128</b>	<b>301 322</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
p4.1	Запасы	1210	17 013	122	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	188 333	152 458	23 343
p5.1	Дебиторская задолженность	1230	708 341	373 235	32 169
p5.1	в том числе:				
p5.1	по налогам и сборам и иным обязательным платежам	1231	477	426	25
p5.1	возникающая в следствие заключаемых договоров, предусматривающих оплату деятельности застройщика	1232	38 920	2 957	2 674

п5.1	по авансам выданным поставщикам и подрядчикам	1233	232 587	313 596	17 628
п8	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	4 493
ф4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	158 911	26 368	9
	Прочие оборотные активы	1260	500	62	14
	Итого по разделу II	1200	1 073 098	552 245	60 029
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 775 624	1 658 373	361 350

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>				
ф3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100 000	100 000	100 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ф3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	353 902	63 065	2 622
	Итого по разделу III	1300	453 902	163 065	102 622
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п5.3	Заемные средства	1410	1 607 670	181 218	120
	Отложенные налоговые обязательства	1420	458 924	3 261	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п5.3	Прочие обязательства	1450	98 562	98 562	122 529
	Итого по разделу IV	1400	2 165 157	283 041	122 649
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п5.3	Заемные средства	1510	872	6 894	60 402
п5.3	Кредиторская задолженность	1520	150 464	78 048	75 677
	Доходы будущих периодов	1530	-	1 127 317	-
п7	Оценочные обязательства	1540	5 229	8	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	156 565	1 212 267	136 079
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 775 624	1 658 373	361 350

Руководитель

Божедомов Артём  
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

7

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	457 017	-
	Себестоимость продаж	2120	(4 891)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	452 126	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(421)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	452 126	(421)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	532	89
	Проценты к уплате	2330	(28 728)	(8 080)
	Прочие доходы	2340	433 188	88 737
	Прочие расходы	2350	(434 311)	(700)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	422 807	79 625
	Налог на прибыль	2410	(131 970)	(19 179)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(15 672)
	отложенный налог на прибыль	2412	(131 970)	(3 507)
	Прочее	2460	-	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	290 837	60 443



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	290 837	60 443
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Божедомов Артём  
Сергеевич**

(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2020
97418203	
7203183521	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Зеленый мыс"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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	100 000	-	-	-	2 622	102 622
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	60 443	60 443
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	60 443
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-

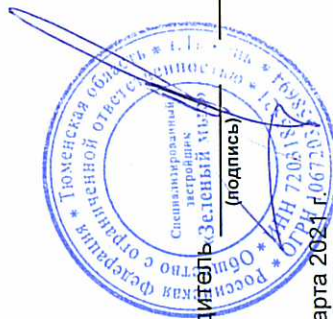
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	100 000	-	-	-	63 065	163 065
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	290 837	290 837
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	290 837	290 837
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	100 000	-	-	-	353 902	453 902

**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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
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	453 902	163 065	102 622



**Божedomов Артём  
Сергеевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

4 марта 2021 г. 0677003

12

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Зеленый мыс"</u>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	97418203		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	7203183521		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	<u>в тыс. рублей</u>	по ОКЕИ	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	38 654	15 080
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	26 728	8 742
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	11 926	6 338
Платежи - всего	4120	(2 451 608)	(1 175 106)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 007 730)	(996 461)
в связи с оплатой труда работников	4122	(486)	(272)
процентов по долговым обязательствам	4123	(219)	(1 211)
налога на прибыль организаций	4124	(15 554)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(427 619)	(177 162)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 412 954)	(1 160 026)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 323 574	1 067 376
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	170 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	1 153 574	1 067 376
Платежи - всего	4220	(170 000)	(1 712)
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	(170 000)	(1 712)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 153 574	1 065 664

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 391 923	248 770
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 391 923	248 770
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	-	(128 049)
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	-	(128 049)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 391 923	120 721
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	132 543	26 359
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	26 368	9
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	158 911	26 368
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ **Божедомов Артём Сергеевич** \_\_\_\_\_  
 (подпись) (расшифровка подписи)



4 марта 2021 г.

## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Зеленый мыс"  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	144 491	157 154	133 059
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	323 697	4	251
Прочие внеоборотные активы	1190	1 234 338	948 970	168 012
Запасы	1210	17 013	122	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	188 333	152 458	23 343
Дебиторская задолженность*	1230	708 341	373 235	32 169
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	4 493
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	158 911	26 368	9
Прочие оборотные активы	1260	500	62	14
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>2 775 624</b>	<b>1 658 373</b>	<b>361 350</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 607 670	181 218	120
Отложенные налоговые обязательства	1420	458 924	3 261	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	98 562	98 562	122 529
Заемные средства краткосрочные	1510	872	6 894	60 402
Кредиторская задолженность	1520	150 464	78 048	75 677
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	5 229	8	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	1 127 317	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>2 321 722</b>	<b>1 495 308</b>	<b>258 728</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>453 902</b>	<b>163 065</b>	<b>102 622</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.



**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

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

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						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 неформленные 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.	-	-	-	-	
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2020г.	-	-	-	-	
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	



Руководитель

Божедомов Артём Сергеевич

4 марта 2021 г.



## 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.	948 970	2 595 099	(2 201 104)	(108 627)	1 234 338
	5250	за 2019г.	168 012	1 023 159	(79 646)	(162 554)	948 970
в том числе:							
2КП-0,4кВ от ГП-11 (ТП-3294) до ГП-1 (ВРУ(СКБ) блока1.1) (29м.п.) Звездный ГП-1	5241	за 2020г.	-	189	-	-	189
	5251	за 2019г.	-	-	-	-	-
4КП-0,4кВ от ГП-11 (ТП-3294) до ГП-1 (ВРУ-1 блока1.3) (166м.п.) Звездный ГП-1	5242	за 2020г.	-	1 081	-	-	1 081
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	-
Звездный Автомобильная стоянка ГП-2	5243	за 2020г.	6 796	860	-	-	7 656
	5253	за 2019г.	2 782	4 014	-	-	6 796
Обременения (Соглашение с Правительством от 24.07.2017г)	5244	за 2020г.	121 400	67 529	188 930	-	-
	5254	за 2019г.	121 400	51 364	51 364	-	121 400
Звездный Автомобильная стоянка ГП-7	5245	за 2020г.	-	1 391	-	-	1 391
	5255	за 2019г.	-	-	-	-	-
КП-0,4кВ от ГП-12 (ТП-3295) до КНС (ВРУ) (240 м.п.) Звездный ГП-1	5246	за 2020г.	-	165	-	-	165
	5256	за 2019г.	-	-	-	-	-
Звездный Жилой дом ГП-4	5247	за 2020г.	136 590	547 774	25 605	-	658 759
	5257	за 2019г.	-	136 590	-	-	136 590
Звездный Жилой дом ГП-5	5248	за 2020г.	8 360	417 258	-	-	425 618
	5258	за 2019г.	-	8 360	-	-	8 360
Звездный Жилой дом ГП-9	5249	за 2020г.	-	10 857	-	-	10 857
	5259	за 2019г.	-	-	-	-	-
Звездный Жилой дом ГП-8		за 2020г.	677	19	-	-	695
		за 2019г.	-	677	-	-	677
2КП-0,4кВ от ГП-11 (ТП-3294) до ГП-1 (ВРУ-1 блока1.1) (36м.п.) Звездный ГП-1		за 2020г.	-	207	-	-	207
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Звездный Расходы на проект		за 2020г.	37 892	1 111	39 003	-	-
		за 2019г.	32 172	5 720	-	-	37 892
Звездный Жилой дом ГП-6		за 2020г.	1 231	7 649	-	-	8 880
		за 2019г.	-	1 231	-	-	1 231
Звездный Автомобильная стоянка ГП-3		за 2020г.	4 583	112 393	-	-	116 975
		за 2019г.	245	4 338	-	-	4 583
Звездный Жилой дом ГП-1		за 2020г.	631 442	1 310 918	1 942 360	-	-
		за 2019г.	5 617	625 872	47	-	631 442
2КП-0,4кВ от ГП-11 (ТП-3294) до ГП-1 (ВРУ(СКБ) блока1.2) (124м.п.) Звездный ГП-1		за 2020г.	-	434	-	-	434
		за 2019г.	-	-	-	-	-
4КП-0,4кВ от ГП-11 (ТП-3294) до ГП-1 (ВРУ-1 блока1.2) (132м.п.) Звездный ГП-1		за 2020г.	-	899	-	-	899
		за 2019г.	-	-	-	-	-

2КП-0,4кВ от ГП-11 (ТП-3294) до ГП-1 (ВРУ(СКБ) блок1.3) (159м.л.) Звездный ГП-1		за 2020г.	-		532	-	-	-	532
Земельный участок (14 715м2) кад. 72-17-0706003:957		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (14 715м2) кад. 72-17-0706003:957		за 2020г.	-		5 558	-	-	(5 558)	-
Земельный участок (5 763м2) кад. 72-17-0706003:958		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (15 506м2) кад. 72-23-0103002-10783		за 2020г.	-		2 190	-	-	(2 190)	-
Земельный участок (44 529 м2) кад. 72-23-0103002-10784		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (62 396 м2) кад. 72-23-0103002-10785		за 2020г.	-		11 743	-	-	(11 743)	-
Земельный участок (73 м2) кад. 72-23-0103002-10786		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (72 м2) кад. 72-23-0103002-10787		за 2020г.	-		33 681	-	-	(33 681)	-
Земельный участок (9956 м2) кад. 72-23-0103002-10788		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (9956 м2) кад. 72-23-0103002-10788		за 2020г.	-		47 187	-	-	(47 187)	-
Звездный Жилой Дом ГП-1 Резерв		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Телевизор в комплекте		за 2020г.	-		5 206	-	-	5 206	-
Компьютер Intel Core i3		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Ноутбук HP		за 2020г.	-		44	-	-	(44)	-
МФУ лазерное Kyocera		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Компьютер в комплекте		за 2020г.	-		48	-	-	(48)	-
Буквы СТРАНА световые динамические		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Кабель ААБл-10 3*240, м		за 2020г.	-		50	-	-	(50)	-
Кабель АЛПГ-10 1*240/70, м		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (5 800м2) кад. 72-23-0103002-4869		за 2020г.	-		93	-	-	(93)	-
Блочная комплектная трансформаторная подстанция типа ЗБКТП-2500/10/0,4-11-У1		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Блочная комплектная трансформаторная подстанция типа ЗБКТП-2500/10/0,4-11-У1		за 2020г.	-		135	-	-	(135)	-
Земельный участок (9 062м2) кад. 72-23-0103002-10667		за 2019г.	-		91	-	-	(91)	-
Земельный участок (9 062м2) кад. 72-23-0103002-10667		за 2020г.	-		198	-	-	(198)	-
Земельный участок (5 800м2) кад. 72-23-0103002-4869		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Блочная комплектная трансформаторная подстанция типа ЗБКТП-2500/10/0,4-11-У1		за 2020г.	-		679	-	-	679	-
Блочная комплектная трансформаторная подстанция типа ЗБКТП-2500/10/0,4-11-У1		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (5 800м2) кад. 72-23-0103002-4869		за 2020г.	-		94	-	-	188	-
Блочная комплектная трансформаторная подстанция типа ЗБКТП-2500/10/0,4-11-У1		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (9 062м2) кад. 72-23-0103002-10667		за 2020г.	-		5 022	-	-	(5 022)	-
Блочная комплектная трансформаторная подстанция типа ЗБКТП-2500/10/0,4-11-У1		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Блочная комплектная трансформаторная подстанция типа ЗБКТП-2500/10/0,4-11-У1		за 2020г.	-		17 797	-	-	17 797	-
Земельный участок (9 062м2) кад. 72-23-0103002-10667		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (9 062м2) кад. 72-23-0103002-10667		за 2020г.	-		17 874	-	-	8 892	-
Земельный участок (9 062м2) кад. 72-23-0103002-10667		за 2019г.	-		-	-	-	-	-
Земельный участок (9 062м2) кад. 72-23-0103002-10667		за 2020г.	-		11 066	-	-	(11 066)	-

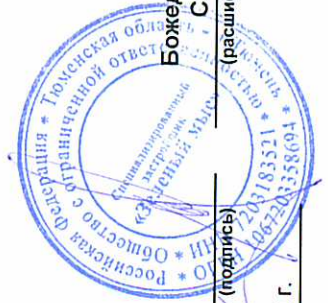
Земельный участок (20 478м2) кад. 72:17:0706003:952	за 2020г.	-	-	-	-
	за 2019г.	-	7 704	-	(7 704)
Земельный участок (233 м2) кад. 72:17:0706003:953	за 2020г.	-	-	-	-
	за 2019г.	-	104	-	(104)
Земельный участок (11 107м2) кад. 72:23:0103002:10657	за 2020г.	-	9 201	-	(9 201)
	за 2019г.	-	100 180	-	(100 180)
Земельный участок (13 355м2) кад. 72:23:0103002:10659	за 2020г.	-	9 720	-	(9 720)
	за 2019г.	-	-	-	-
Блочная комплексная трансформаторная подстанция типа ЗБКТП-2500/10/0,4-11-У1(3М)	за 2020г.	-	10 014	-	(10 014)
	за 2019г.	-	-	-	-
Макет "Звездный городок ГП-1"	за 2020г.	-	118	-	(118)
	за 2019г.	-	-	-	-
Макет "Звездный городок ГП-4"	за 2020г.	-	118	-	(118)
	за 2019г.	-	-	-	-
Макет Флеш офис БУК	за 2020г.	-	234	-	(234)
	за 2019г.	-	-	-	-

**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 (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель  
**Божедомов Артём Сергеевич**

(подпись)  
 (расшифровка подписи)

4 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)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
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		-	-	-
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ **Божедомов Артём Сергеевич**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

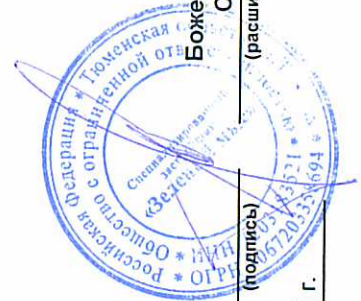
4 марта 2021 г.

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.	122	-	25 473	(8 582)	-	-	-	-	17 013	-
в том числе:	5420	за 2019г.	-	-	2 440	(2 318)	-	-	-	X	122	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	122	-	8 460	(8 582)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5421	за 2019г.	-	-	2 440	(2 318)	-	-	-	-	122	-
Товары для перепродажи	5402	за 2020г.	-	-	17 013	-	-	-	-	-	17 013	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5403	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5405	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Божедомов Артём Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)

4 марта 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
															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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2020г.	373 235	-	689 172	-	(354 132)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2019г.	32 169	-	357 545	-	(32 034)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5511	за 2020г.	56 255	-	24 806	-	(42 141)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2019г.	11 617	-	44 638	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2020г.	313 596	-	230 960	-	(311 969)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2019г.	17 628	-	312 138	-	(16 169)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5513	за 2020г.	3 384	-	433 406	-	(22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2019г.	2 925	-	770	-	(15 865)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2020г.	373 235	-	689 172	-	(354 132)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2019г.	32 169	-	357 545	-	(32 034)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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		перевод из кредиторской в дебиторскую		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	279 780	1 391 921	34 750	(219)	-	-	-	1 706 233
в том числе:	5571	за 2019г.	122 649	243 035	-	(85 904)	-	-	-	279 780
кредиты	5552	за 2020г.	-	1 347 537	6 934	(219)	-	-	-	1 354 252
займы	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2020г.	181 218	44 385	27 816	-	-	-	-	253 419
	5573	за 2019г.	120	185 098	-	(4 000)	-	-	-	181 218
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками подрядчиками	5555	за 2020г.	98 562	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2019г.	122 529	57 937	-	(81 904)	-	-	-	98 562
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	84 942	107 050	872	(41 594)	-	-	-	98 562
в том числе:	5580	за 2019г.	136 079	163 820	10 756	241 267	-	-	-	151 336
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	59 869	105 764	-	(18 845)	-	-	-	84 942
	5581	за 2019г.	73 585	55 420	-	(69 136)	-	-	-	146 788
авансы полученные	5562	за 2020г.	1 911	-	-	(3)	-	-	-	59 869
	5582	за 2019г.	1 908	3	-	(3)	-	-	-	1 908
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	16 251	1 265	-	(15 835)	-	-	-	1 911
	5583	за 2019г.	179	515	3	-	-	-	-	1 747
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	15 554
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	16 251
займы	5565	за 2020г.	6 894	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2019г.	60 402	872	(6 894)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2020г.	18	107 864	10 753	(172 125)	-	-	-	872
	5586	за 2019г.	5	20	(18)	(5)	-	-	-	6 894
	5567	за 2020г.	-	18	-	-	-	-	-	20
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	18
Итого	5550	за 2020г.	364 722	1 498 971	35 622	(41 813)	-	-	-	1 857 569
	5570	за 2019г.	258 728	406 855	10 756	155 363	-	-	-	364 722

## 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  
**Божедомов Артём Сергеевич**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	4 891	-
Расходы на оплату труда	5620	-	35
Отчисления на социальные нужды	5630	-	11
Амортизация	5640	-	5
Прочие затраты	5650	-	370
Итого по элементам	5660	4 891	421
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	4 891	421

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



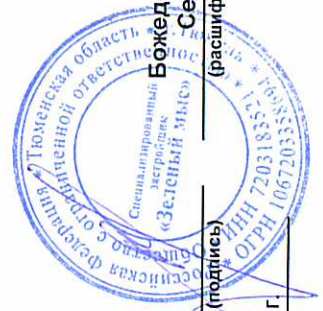
Руководитель (подпись)  
 Божedomов Артём Сергеевич  
 (расшифровка подписи)

4 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	8	5 268	(48)	-	5 229
в том числе:						
Резерв предстоящих расходов ГП-1	5701	-	5 206	-	-	5 206



Руководитель \_\_\_\_\_  
**Божедомов Артём Сергеевич**  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

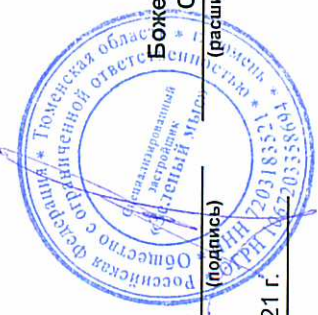
8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	2 397 880	-	-
в том числе:				
Денежные средства на эскроу счетах по договорам ДДУ	5801	2 397 880	-	-
Выданные - всего	5810	3	-	4 493
в том числе:				
Вексель (дог. залога №244-1 от 02.10.2018г)	5811	-	-	4 493
Договор № КС-ЦН-728740/2020/00029 от 26.06.2020 (П-5) [Залог земельных участков кад. №72-23:0103002:10658.; 72-23:0103002:10657; 72-23:0103002:10659"	5812	3	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_

**Божедомов Артём Сергеевич**  
(подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.



# **ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»**

ИНН 7203183521 КПП 720301001 ОГРН 1067203358694

Юридический адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Шиллера 22/2а, тел.8(3452) 565-530  
Р/С 40702810567020104171 ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г.ТЮМЕНЬ К/С  
30101810800000000651 БИК 047102651

## **Пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности ООО СЗ «Зеленый мыс» за 2020 год**

### **1. Общая информация**

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зеленый мыс».

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): ООО СЗ «Зеленый мыс» (далее – Общество).

Место нахождения общества (почтовый адрес): 625048, г. Тюмень, ул. Шиллера, д.22/2а.

Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Шиллера, д.22/2а

Дата регистрации: 18.10.2006

Регистрационный номер: 1067203358694

Общество является юридическим лицом, форма собственности: частная

ООО СЗ «Зеленый мыс» создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Основной вид деятельности: 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием.

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом Общества.

Численность работающих на 31.12.2020 года — 2 человека.

Общество не имеет филиалы и представительства.

Исполнительным органом Общества является управляющий – Индивидуальный предприниматель Божедомов Артем Сергеевич.

Размер уставного капитала Общества: 100 000 000 руб.

Участники Общества: ООО «Элит Строй» (доля участия 100%).

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс.руб.

Отчетный период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

Общество применяет общую систему налогообложения.

### **2. Описание характера операций и основных видов деятельности**

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий строительство зданий и сооружений (ОКВЭД 41.20).

В отчетном году Общество осуществляло строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

В отчетном году Общество осуществляло строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – дольщики):

- путем размещения денежных средств дольщиков на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона № 214-ФЗ,
- без размещения денежных средств дольщиков на счетах эскроу (деньги дольщиков поступали непосредственно на специальный счет Общества).

В отчетном году Общество осуществляло строительство объектов в ЖК «Звездный городок»

**А) при использовании счетов эскроу:**

- «Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры по адресу: г.Тюмень, ул.Тимофея Чаркова, район пос.Матмасы. **Многоэтажная автомобильная стоянка ГП-3** (количество этажей – 8, количество машиномест - 483, ввод в эксплуатацию – III кв.2021 г.);
- «Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры по адресу: г.Тюмень, ул.Тимофея Чаркова, район пос.Матмасы. **Жилой дом ГП-4** (количество этажей – 20, количество квартир – 583, жилая площадь – 28 707 кв. м, ввод в эксплуатацию – III кв.2021 г.);
- «Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры по адресу: г.Тюмень, ул.Тимофея Чаркова, район пос.Матмасы. **Жилой дом ГП-5** (количество этажей – 20, количество квартир – 684, жилая площадь – 28 722 кв. м, ввод в эксплуатацию – II кв.2022 г.);

**Б) без применения счетов эскроу**

- «Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры по адресу: г.Тюмень, ул.Тимофея Чаркова, район пос.Матмасы. **Жилой дом ГП-1 с крышным котельными и трансформаторной подстанцией** (количество этажей – 20, количество квартир – 655, жилая площадь – 32 147 кв. м, **введен в эксплуатацию – IV кв.2020 г.** (разрешение на ввод в эксплуатацию №72-304-27-2019 от 25.12.2020 г.).

**3. Основы представления отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность» и иных Положениях по бухгалтерскому учету, применяемых коммерческими организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству РФ, других нормативных актах и методических указаниях по вопросам бухгалтерского учета.

В случае наличия противоречий в нормативных актах по бухгалтерскому учету, касающихся правил оценки или признания активов или обязательств, подлежат применению правила, установленные конкретизированными (специальными) стандартами. В случае, когда конкретный стандарт не содержит четких или достаточных инструкций, следует руководствоваться фундаментальными принципами, заложенными в Положении по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ.

Если по конкретному вопросу в нормативных документах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, применяется разработанный Обществом и утвержденный приказом об учетной политике способ, не противоречащий действующим положениям по бухгалтерскому учету.

#### 4. Основные принципы учетной политики

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета на 2020 г. утверждена Приказом ООО СЗ «Зеленый мыс» от 27.12.2019 г.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета, разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998г №34н, ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008г №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н, Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», а также федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, иными нормативными актами и рекомендациями в области бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет осуществляется организацией по договору на ведение бухгалтерского учета и предоставлению отчетности.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано (программа 1С), с использованием рабочего плана счетов согласно Приложению №1.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом раз в год перед составлением годовой отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

Срок полезного использования определяется самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию объекта основного средства с учетом классификации основных средств, утверждённой Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Для тех объектов основных средств, которые не указаны в классификации, срок полезного использования устанавливается исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

По каждому приобретённому объекту конкретный срок устанавливается и утверждается приказом руководителя

Объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 руб., а также приобретённые книги, брошюры и т.п. издания, учитывать в составе материально-производственных запасов и списывать на затраты по мере отпуска в производство и эксплуатацию.

Объекты строительства включаются в состав основных средств на дату готовности объекта, не зависимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав.

Объекты завершенного строительства, фактически эксплуатируемые, но не оформленные разрешениями на ввод объекта в эксплуатацию, принимаются к учету в качестве объектов основных средств на дату подтверждения факта эксплуатации на основании Акта о приеме-передаче здания (сооружения) завершенного строительством.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода (аренда, лизинг) признаются доходными вложениями в материальные ценности, за исключением объектов, переданных в аренду с целью обеспечения выполнения другой основной бизнес - концепции.

Объекты, переданные в аренду с целью организации и осуществления продаж объектов строительства Общества («офис продаж»), учитываются в составе объектов основных средств на счет 01.01 «Основные средства в организации» и не включаются в состав доходных вложений в материальные ценности.

Первоначальная стоимость основного средства формируется в соответствии с ПБУ 6/01, Методическими указаниями по учету основных средств с учетом положений ПБУ 8/2010. Сумма оценочных обязательств по ликвидации основных средств и восстановлению окружающей среды включается в первоначальную стоимость основных средств, если возникновение таких обязательств непосредственно связано с приобретением, сооружением и изготовлением этих основных средств.

В случае если возникновение оценочного обязательства связано с созданием (приобретением) одновременно нескольких объектов основных средств, величина такого обязательства распределяется между указанными объектами пропорционально размеру прямых затрат.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Переоценка объектов основных средств не производится.

Информация о незавершенных капитальных вложениях в строящиеся объекты основных средств отражается в бухгалтерском балансе в разд. I «Внеоборотные активы» по отдельной строке «Незавершенное строительство» в составе «Прочих внеоборотных активов».

Амортизация по объектам нематериальных активов начисляется линейным способом.

Переоценка нематериальных активов не проводится.

Проверка нематериальных активов на обесценение не производится.

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материального запаса.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Специальные инструменты, специальное оборудование, специальные приспособления, спецодежда срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев учитываются в составе материально-производственных запасов.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, единовременно списывается в дебет счетов затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев, а также стоимость специальной оснастки погашается линейным способом.

К финансовым вложениям относятся: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные/складочные капиталы других организаций, в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ; предоставленные другим Обществам займы, депозитные вклады в кредитных организациях сроком более трех месяцев, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады по договору простого товарищества.

К финансовым вложениям не относятся:

- векселя, по которым не предусмотрено получение дохода, т.е. они являются исключительно средством платежа. Учет по таким векселям организуется в составе дебиторской/кредиторской задолженности по аналитическим счетам учета расчетов с контрагентами 60.03 «Векселя выданные», 62.03 «Векселя полученные»;

- выданные Обществом беспроцентные займы. Беспроцентные займы Общество учитывает в составе дебиторской задолженности на счете 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами».

- дебиторская задолженность, приобретенная Обществом на основании уступки права требования, при невыполнении условий, установленных п.2 ПБУ 19/01 (Общество не планирует переуступку дебиторской задолженности по большей стоимости, цена договора уступки равна или больше приобретенной дебиторской задолженности и т.д.). Такая дебиторская задолженность учитывается на счете 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами».

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

В бухгалтерском балансе по строкам «Заемные средства» отражаются:

- в разделе «Долгосрочные обязательства» - сумма долгосрочной задолженности по кредитам и займам, сумма долгосрочной задолженности по облигациям и векселям, выпускаемым для привлечения заемных средств и величина долгосрочных процентов, подлежащих уплате в течение срока, превышающего 365 дней после отчетной даты (независимо от срочности кредитов и займов, векселей и облигаций, по которым они были начислены);

- в разделе «Краткосрочные обязательства» - сумма краткосрочной задолженности по кредитам и займам, сумма краткосрочной задолженности по облигациям и векселям, выпускаемым для привлечения заемных средств, величина краткосрочных процентов, подлежащих уплате в течение срока, не превышающего 365 дней после отчетной даты (независимо от срочности кредитов и займов, векселей и облигаций, по которым они были начислены), а также текущая (подлежащая погашению в течение срока, не превышающего 365 дней) часть долгосрочных кредитов и займов, векселей и облигаций.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов исходя из условий предоставления займа (кредита) в том случае, когда такое включение существенно не отличается от равномерного включения.

Дополнительные расходы по займам могут включаются в состав прочих расходов единовременно.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

В составе расходов будущих периодов Общество признает:

-лицензии на виды деятельности;  
-платежи за предоставленное право пользования результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, в том случае, если период пользования правами превышает 12 месяцев, за исключением неисключительных прав на программное обеспечение, включаемых в первоначальную стоимость объекта основных средств;

-затраты, связанные с адаптацией и модификацией программных средств, созданием отдельных программных модулей;

-прочие расходы, отвечающие критериям признания в качестве расходов будущих периодов.

Приобретенные права аренды земельных участков учитываются Обществом в составе расходов будущих периодов до момента, пока не будет с высокой степенью вероятности определено, что земельные участки будут использоваться Обществом в качестве застройщика для осуществления строительства объектов.

Если имеется уверенность, что земельные участки, право аренды на которые было отражено в составе расходов будущих периодов, будут использоваться Обществом в качестве застройщика для осуществления строительства по ДДУ, сумма, отраженная в

составе расходов будущих периодов, относится в дебет счета 08.03 «Строительство объектов основных средств».

Период списания расходов будущих периодов определяются по видам расходов, в момент их принятия к бухгалтерскому учету.

Под периодом списания объекта расходов будущих периодов понимается период времени, в течение которого затраты Общества, произведенные в одном отчетном периоде, но определенно относящиеся к получению дохода в будущих периодах, следующих за отчетным, обеспечивают Обществу получение будущей экономической выгоды.

При приобретении права пользования результатом интеллектуальной деятельности или средством индивидуализации фиксированный разовый платеж (размер вознаграждения, установленный в договоре) учитывается как расходы будущих периодов на счете 97 «Расходы будущих периодов» и подлежит списанию с течением срока действия договора.

Если в договоре отсутствует срок действия, то срок списания фиксированного разового платежа устанавливается приказом руководителя при принятии к учету соответствующих прав пользования.

Расходы будущих периодов, связанных с внедрением, адаптацией и модификацией программных средств списываются равномерно в течение установленного срока полезного использования таких разработок.

Информация о расходах будущих периодов отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

Расходы, связанные с уплатой налога на имущество, земельного налога (за исключением земельного налога по земельным участкам, используемым для строительства объектов), признаются прочими расходами и учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы».

К денежным эквивалентам Общество относит следующие высоколиквидные финансовые вложения:

- депозиты, открытые в кредитных организациях до востребования, независимо от срока депозита;
- краткосрочные банковские векселя (срок погашения до 3-х месяцев и/или по предъявлению).

Стоимость финансовых вложений, которые Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в бухгалтерском балансе по «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Текущий налог на прибыль отражается на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии с ПБУ 18/02. Расчет временных разниц осуществляется балансовым методом.

Особенности долевого строительства в случае размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Общество признает средствами целевого финансирования.

Затраты Общества, связанные со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, учитываются Обществом отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров долевого участия, Организация использует счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».



Аналитический учет по счету 008 ведется по наименованию контрагента (ФИО участника долевого строительства), реквизитам договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым участником долевого строительства внесены денежные средства на счета эскроу.

Поступление денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу отражается по дебету счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в соответствующей сумме поступления, на основании информации от уполномоченного банка.

Суммы, учётные на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организация и в зачет обязательств перед уполномоченным банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями кредитного договора). При возврате денежных средств со счета эскроу участнику долевого строительства (в случае расторжения договора участия в долевом строительстве) соответствующая сумма также списывается с забалансового счета по кредиту счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о забалансовом учете движения денежных средств на счетах эскроу отражается в пояснениях (пояснительной записке) к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Учет расчетов с участниками долевого строительства по оплате цены договора участия в долевом строительстве ведется с использованием субсчета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками». Аналитический учет по данному субсчету ведется по наименованию контрагента (ФИО участника долевого строительства), реквизитам договора участия в долевом строительстве.

При привлечении денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу, на момент регистрации договора участия в долевом строительстве обязательства Общества по договорам участия в долевом строительстве в бухгалтерском учете не отражаются.

Отражение обязательств Общества перед дольщиками возникает на последнее число месяца получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию. В бухгалтерском учете данная операция отражается следующими бухгалтерскими записями:

*Дебет 76.06. «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»*

*Кредит 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления»*

В целях бухгалтерского учета Общество ведет учет затрат, связанных со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, с подразделением на прямые и косвенные затраты.

Прямыми затратами Общество признает затраты на строительство одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (далее также – объекты строительства), принятые по договорам генподряда, подряда, оказания услуг, которые непосредственно связаны с процессом осуществления строительства данных объектов, включая подготовительные работы (услуги).

Учет прямых затрат на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Общество осуществляет на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» с использованием отдельного субсчета 08.03 «Строительство объектов основных средств», с учетом следующего:

- аналитический учет по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» ведется в разрезе каждого объекта строительства, в отношении которого получено разрешение на строительство, по элементам затрат;

- при учете расходов на строительство затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются в процентном соотношении согласно площади объектов строительства.

Общество принимает выполненные работы (услуги) у генподрядчика (подрядчика, исполнителя) на основании актов приемки выполненных работ (оказанных услуг), с

отражением стоимости принятого этапа работ (услуг) в составе незавершенного строительства в бухгалтерском учете по Дебету счета 08.03 в корреспонденции с Кредитом счета 60.1.

Прямыми затратами на строительство одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Общество признает, в частности:

- затраты на подготовку территории строительства (включая затраты на отвод земельного участка, разбивку осей зданий и сооружений, освобождение территории строительства от имеющихся на ней строений, лесонасаждений, промышленных отвалов и других мешающих предметов, переселение жильцов из сносимых домов, перенос и переустройство инженерных сетей, коммуникаций, сооружений, путей и дорог, снятие и хранение плодородного слоя почвы и т.п., компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений, принадлежащих организациям и (или) физическим лицам и пр.);
- плата за аренду земельного участка, предоставляемого на период проектирования и строительства объекта, плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также уплата земельного налога (аренды) в период строительства;
- затраты на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства объектов, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы;
- затраты, связанные с оплатой работ (услуг), выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, по выдаче исходных данных на проектирование, технических условий и требований на присоединение проектируемых объектов к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, а также по проведению необходимых согласований проектных решений, затраты, связанные с выполнением по требованию органов местного самоуправления исполнительной контрольной съемки построенных инженерных сетей;
- затраты на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) объектов строительства к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- затраты на осуществление строительно-монтажных работ, затраты на оказание услуг, связанные непосредственно с процессом осуществления строительства одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ;
- затраты на подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением;
- затраты на услуги авторского, технического надзора за строительством объектов;
- платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;
- платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами;

- расходы на услуги банка целевым кредитам на строительство объектов долевого строительства, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случае, если на застройщика возложена обязанность по строительству данных объектов;
- платежи, связанные с государственной регистрацией ДДУ;
- затраты, связанные с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;
- затраты, связанные с уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- затраты на охрану, на обеспечение пожарной безопасности объектов строительства;
- затраты на услуги по вывозу строительного мусора;
- прочие затраты, связанные со строительством одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Косвенными затратами Общество признает затраты, связанные выполнением Обществом функций застройщика.

Затраты, связанные с осуществлением Обществом функций застройщика, Общество учитывает по дебету счета 08 на выделенном субсчете 08.09 «Капитальные вложения на СЗ» с последующим ежеквартальным списанием на последнее число квартала (либо на последнее число месяца ввода объекта в эксплуатацию) на субсчет 08.03 «Строительство объектов основных средств» пропорционально сформированным затратам на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» за отчетный период.

Косвенными затратами на строительство одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Общество признает, в частности:

- затраты на оплату труда сотрудников Общества;
- затраты на оплату услуг коммерческой организации (индивидуального предпринимателя), осуществляющей(его) функции единоличного исполнительного органа застройщика;
- выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных ТК РФ;
- затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы РФ и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством РФ (за исключением земельного налога в отношении земельного участка, используемого непосредственно для строительства объектов);
- амортизационные отчисления по объектам основных средств, используемых Обществом в целях осуществления функций застройщика;
- затраты на юридические, бухгалтерские, информационные услуги, услуги оценщика, связанные с осуществлением Обществом функций застройщика;
- затраты на приобретение материальных ценностей, используемых для выполнения Обществом функций застройщика;
- расходы на охрану объектов, используемых Обществом при выполнении функций застройщика;
- затраты на приобретение программных продуктов, используемых Обществом при выполнении функций застройщика;
- затраты на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, клининг, затраты, связанные с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники;
- прочие затраты, связанные с выполнением Общества функций застройщика.

Проценты по договорам кредита и займа, связанные со строительством одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, Общество учитывает в составе прочих расходов и отражает по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

Остаточная стоимость объекта основного средства, подлежащего сносу в целях осуществления строительства одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, включается в стоимость строительства нового объекта и отражается по дебету субсчета 08.03. «Строительство объектов основных средств».

Остатки по субсчету 08.03. «Строительство объектов основных средств» на отчетную дату формируют незавершенное строительство и подлежат признанию в бухгалтерском балансе в составе «Внеоборотных активов» организации по строке «Прочие внеоборотные активы».

По завершению строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию, затраты Общества, учтенные на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств» формируют себестоимость объектов долевого строительства на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию. Общество формирует себестоимость в разрезе каждого объекта долевого строительства (себестоимость объекта долевого строительства).

В целях формирования полной себестоимости объекта долевого строительства, на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию, Общество формирует резерв предстоящих расходов на сумму затрат, непосредственно связанных со строительством объектов, которые Общество неизбежно понесет в будущем. Резерв предстоящих расходов формируется по кредиту счета 96.09 «Резерв предстоящих расходов» в корреспонденции с дебетом счета 08.3 «Строительство основных средств».

Если в соответствии с условиями ДДУ Общество осуществляет строительство объекта долевого строительства с отделкой по утверждённому сторонами ДДУ проекту, резерв предстоящих расходов формируется, если выполнение отделочных работ будет осуществляться после последнего числа месяца, в котором объект строительства был введен в эксплуатацию.

Учет расчетов с участниками долевого строительства по оплате цены договора участия в долевом строительстве ведется с использованием субсчета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками». Аналитический учет по данному субсчету ведется по наименованию контрагента (ФИО участника долевого строительства), реквизитам договора участия в долевом строительстве.

При отражении возникновения обязательств перед участниками долевого строительства в случае привлечения средств на счета эскроу используются вспомогательные корреспонденции счетов с использованием субсчета 76.09. «Технический счет» по аналитической позиции уполномоченного банка, в котором были открыты счета эскроу.

В момент раскрытия счетов эскроу Общество отражает следующие операции:

1. Возникновение обязательства Организации по каждому участнику долевого строительства, разместившему средства на счетах эскроу:

*Дебет 76.09. «Технический счет»*

*Кредит 76.06. «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»*

2. Направление полученных средств со счетов эскроу на погашение обязательств банка по выданному кредиту и процентам по нему (зачет обязательств перед уполномоченным банком по целевому кредиту и процентов по нему):

*Дебет 67.01 «Расчеты целевому кредиту», 67.02. «Расчеты по процентам»*

*Кредит 76.09. «Технический счет»*

3. Поступление денежных средств на расчетный счет Организации от уполномоченного банка:

*Дебет 51 «Расчетный счет»*

*Кредит 76.09. «Технический счет»*

Данные операции производятся на основании подтверждающих документов от уполномоченного банка по движению средств на счетах эскроу и погашению кредитных обязательств.

Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства отражаются в бухгалтерской (финансовой отчетности) по сроке 1530 «Доходы будущих периодов» раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса, так как срок исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства после момента раскрытия счетов эскроу не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская задолженность участников долевого строительства по оплате цены ДДУ отражается по строке 1230 «Дебиторская задолженность» раздела II «Оборотные активы бухгалтерского баланса».

В случае существенности соответствующие суммы задолженностей по расчетам расшифровываются («в том числе»).

Финансовый результат от осуществления Обществом в качестве застройщика строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) Обществом по каждому объекту долевого строительства (помещению) на последнее число месяца ввода объекта строительства в эксплуатацию. Моментом признания и отражения в бухгалтерском учете финансового результата признается последнее число месяца ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Себестоимость строительства передаваемого объекта долевого строительства формируется исходя из себестоимости 1 м<sup>2</sup> соответствующего вида помещения (объекта долевого строительства) и общей фактической площади помещения (объекта долевого строительства).

Общая фактическая площадь объекта долевого строительства (помещения) определяется по фактическим обмерам бюро технической инвентаризации (БТИ), произведенным по окончании строительства объекта.

Помещения, в отношении которых не были заключены договоры участия в долевом строительстве, подлежат оформлению в собственность Общества. Такие объекты Общество принимает к учету в составе готовой продукции с отражением по *Дебету счета 43 «Готовая продукция» в корреспонденции с Кредитом счета 08.03 «Строительство основных средств», и счета 19 КВ.*

Финансовый результат по деятельности Общества, связанной со строительством одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, признается Обществом в качестве доходом (расходом) от обычных видов деятельности и отражается по счету 90 «Продажи». Отражение в учете финансового результат оформляется следующими бухгалтерскими записями:

*Дебет 86.02 Кредит 08.03 «Строительство объектов основных средств»* - отражено использование средств целевого финансирования в части себестоимости объекта долевого строительства.

*Дебет 86.02 Кредит 19 «КВ»* - отражено использование средств целевого финансирования в части НДС, связанного со строительством объекта,

*Дебет 86.02 Кредит 90.01 «Выручка» - отражен финансовый результат (экономия)  
Дебет 90.02 «Себестоимость продаж» Кредит 86.02 - отражен финансовый результат (перерасход)*

*Особенности долевого строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства при выполнении требований п.4 ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ (без применения счетов эскроу).*

Привлекаемые застройщиком денежные средства участников долевого строительства, Общество признает средствами целевого финансирования.

Затраты Общества, связанные со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, учитываются Обществом отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

Учет расчетов с участниками долевого строительства по оплате цены ДДУ ведется с использованием субсчета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками». Аналитический учет по данному субсчету ведется по наименованию контрагента (ФИО участника долевого строительства), реквизитам договора участия в долевом строительстве.

На дату регистрации ДДУ в бухгалтерском учете Общество отражает формирование долевого вклада участника ДДУ: *Дебет 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» Кредит 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления».*

Поступление денежных средств от участников долевого строительства отражается по Дебету счета 51 «Расчетный счет» в корреспонденции с кредитом счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

В целях бухгалтерского учета Общество ведет учет затрат, связанных со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, с подразделением на прямые и косвенные затраты.

Учет прямых и косвенных затрат Общество осуществляет в порядке, установленном аналогично как и при использовании счетов эскроу

Общество отдельно не определяет финансовый результат от оказания услуг застройщика. Затраты на строительство объектов, связанные с выполнением Обществом функций застройщика, формируют себестоимость объекта строительства в порядке, аналогичном как при применении счетов эскроу.

Проценты по договорам кредита и займа, связанные со строительством одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, Общество учитывает в составе прочих расходов и отражает по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

Остаточная стоимость объекта основного средства, подлежащего сносу в целях осуществления строительства одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, включается в стоимость строительства нового объекта и отражается по дебету субсчета 08.03. «Строительство объектов основных средств».

Остатки по субсчету 08.03. «Строительство объектов основных средств» на отчетную дату формируют незавершенное строительство и подлежат признанию в бухгалтерском балансе в составе «Внеоборотных активов» организации по строке «Прочие внеоборотные активы».

По завершению строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию, затраты Общества, учтенные на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств» формируют себестоимость объектов долевого строительства на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию. Общество формирует

себестоимость в разрезе каждого объекта долевого строительства (себестоимость объекта долевого строительства).

В целях формирования полной себестоимости объекта долевого строительства, на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию, Общество формирует резерв предстоящих расходов на сумму затрат, непосредственно связанных со строительством объектов, которые Общество неизбежно понесет в будущем. Резерв предстоящих расходов формируется по кредиту счета 96.09 «Резерв предстоящих расходов» в корреспонденции с дебетом счета 08.3 «Строительство основных средств».

Если в соответствии с условиями ДДУ Общество осуществляет строительство объекта долевого строительства с отделкой по утверждённому сторонами ДДУ проекту, резерв предстоящих расходов формируется, если выполнение отделочных работ будет осуществляться после последнего числа месяца, в котором объект строительства был введен в эксплуатацию.

Финансовый результат от осуществления Обществом в качестве застройщика строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) Обществом по каждому объекту долевого строительства (помещению, машино-месту) на последнее число месяца ввода объекта строительства в эксплуатацию. Моментом признания и отражения в бухгалтерском учете финансового результата признается последнее число месяца ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Себестоимость передаваемого объекта долевого строительства формируется исходя из себестоимости 1 м<sup>2</sup> соответствующего вида объекта долевого строительства (помещения, машино-места) и общей фактической площади объекта долевого строительства (помещения, машино-места).

Общая фактическая площадь объекта долевого строительства (помещения, машино-места) определяется по фактическим обмерам бюро технической инвентаризации (БТИ), произведенным по окончании строительства объекта.

Помещения, в отношении которых не были заключены договоры участия в долевом строительстве, подлежат оформлению в собственность Общества. Такие объекты Общество принимает к учету в составе готовой продукции с отражением по Дебету счета 43 «Готовая продукция» в корреспонденции с Кредитом счета 08.03 «Строительство основных средств», и счета 19 КВ.

Финансовый результат по деятельности Общества, связанной со строительством одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, признается Обществом в качестве доходом (расходом) от обычных видов деятельности и отражается по счету 90 «Продажи». Отражение в учете финансового результата оформляется следующими бухгалтерскими записями:

Дебет 86.02 Кредит 08.03 «Строительство объектов основных средств» - отражено использование средств целевого финансирования в части себестоимости объекта долевого строительства;

Дебет 86.02 Кредит 19 «КВ» - отражено использование средств целевого финансирования в части НДС, связанного со строительством объекта;

Дебет 86.02 Кредит 90.01 «Выручка» - отражен финансовый результат (экономия);

Дебет 90.02 «Себестоимость продаж» Кредит 86.02 - отражен финансовый результат (перерасход).

## 5. Исправление ошибок в бухгалтерском учете

Исправление выявленных бухгалтерских ошибок в учете производится в порядке, установленном Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010)», утвержденным Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 г. №63н.

## 6. Комментарии к показателям бухгалтерской отчетности

### Основные средства.

В отчетности основные средства показаны по строке 1150 «Основные средства» по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. Показатель строки «Основные средства» составил 144 491 тыс. руб.

Стоимость земельных участков является для Общества существенным показателем и показана в дополнительной строке к «Основным средствам»: 126 304 тыс. руб., из них:

Земельный участок	Стоимость (руб.)
Земельный участок кад № 72:23:0103002:10667 (S= 9 062м2)	11 066 000,00
Земельный участок кад № 72:17:0706003:957 (S=14 715м2)	5 558 147,35
Земельный участок кад № 72:17:0706003:958 (S=5 763м2)	2 190 183,30
Земельный участок кад. №72:23:0103002:10657 (S=11 107 м2)	9 200 669,45
Земельный участок кад. №72:23:0103002:10659 (S=13 355 м2)	9 720 111,36
Земельный участок кад. №72:23:0103002:10784 (S=44 529м2)	33 681 083,86
Земельный участок кад. №72:23:0103002:10785 (S=62 396м2)	47 186 593,78
Земельный участок кад. №72:23:0103002:10786 (S=73 м2)	77 180,07
Земельный участок кад. №72:23:0103002:10787 (S=72 м2)	76 424,17
Земельный участок кад. №72:23:0103002:10788 (S=9956 м2)	7 547 653,82
<b>ИТОГО</b>	<b>126 304 047,16</b>

### Отложенные налоговые активы

По строке 1180 «Отложенные активы» отражены отложенные налоговые активы (ОНА), размер которых по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 323 696 тыс. руб.

Показатель отложенных налоговых активов сформирован из вычитаемых временных разниц, образованных в связи с начислением в бухгалтерском учете в отчетном периоде резерва по ежегодным отпускам, а также в связи с различием в порядке признания в бухгалтерском и налоговом учете процентов по кредитам, выданным уполномоченным банком в целях осуществления строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

### Прочие внеоборотные активы

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены затраты Общества, связанные со строительством объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Руководствуясь Письмом Минфина РФ от 18.05.2006 № 07-05-03/02, Общество учитывает затраты, связанные со строительством объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», а именно: на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств», субсчете 08.09 «Капитальные вложения на СЗ». Затраты, учитываемые на субсчете 08.09 «Капитальные вложения на СЗ» ежеквартально списываются на субсчет 08.03 «Строительство объектов основных средств».



По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражена стоимость незавершенного строительства по состоянию на 31.12.2020 г (остаток по субсчету 08.03 «Строительство объектов основных средств») в размере 1 234 338 тыс. руб.

Перечень объектов незавершенного строительства приведен в Пояснениях № 2.2. к бухгалтерской отчетности.

### **Запасы.**

По строке 120 «Запасы» бухгалтерского баланса отражена информация о запасах Общества по состоянию на 31.12.2020 г, а именно, фактической стоимости нереализованных объектов долевого строительства (жилых, нежилых помещений, машиномест), отраженных после ввода объекта строительства в эксплуатацию на счете 43 «Готовая продукция».

Показатель строки «Запасы» по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 17 013 тыс. руб. Обесценение запасов не установлено.

### **Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.**

По строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» отражен показатель налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, размер которого по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 188 333 тыс. руб.

Данный показатель сформирован из следующих данных:

Показатель	Сальдо на начало отчетного периода (по дебету, руб.)	Обороты по дебету за отчетный период (руб.)	Обороты по кредиту за отчетный период (руб.)	Сальдо на конец отчетного периода (по дебету, руб.)
19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам»		2 589 568,65	248 446,48	2 341 122,17
19.04 «НДС по приобретенным услугам»	71 848,93	4 455 511,66	4 527 360,59	
19.КВ «НДС по затратам на КВ»	152 386 521,30	325 628 267,34	292 022 895,53	185 991 893,11
<b>Итого</b>	<b>152 458 370,23</b>	<b>332 673 347,65</b>	<b>296 798 702,60</b>	<b>188 333 015,28</b>

### **Дебиторская задолженность.**

Дебиторская задолженность Общества, срок погашения которой не превышает 12 месяцев, отражена по строке 1230 «Дебиторская задолженность». По состоянию на 31.12.2020 г. краткосрочная дебиторская задолженность Общества составляет 708 341 тыс. руб.

По строке 1232 «Дебиторская задолженность, возникающая вследствие заключаемых договоров, предусматривающих оплату деятельности застройщика» отражена сумма дебиторской задолженности участников долевого строительства по договорам долевого участия в размере 38 920 тыс. руб.

По строке 1233 «Дебиторская задолженность по авансам выданным поставщикам и подрядчикам» отражена сумма выданных по состоянию на 31.12.2020 г. авансов в размере 232 587 тыс. руб., отраженных в бухгалтерском учете на субсчете 60.02 «Авансы выданные» к счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Просроченная дебиторская задолженность не установлена.

### **Денежные средства и денежные эквиваленты.**

Денежные средства и денежные эквиваленты Общество отражает в отчетности по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Обществом отражены денежные средства на расчетных счетах Общества по состоянию на 31.12.2020 в размере 158 911 тыс. руб.;

**Прочие оборотные активы.**

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Общество отражает активы, учитываемые в составе расходов будущих периодов, стоимость обращения (погашения) которых не превышает 12 месяцев.

В составе расходов будущих периодов Обществом отражены приобретенные неисключительные права на использование программных продуктов. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» составляет 500 тыс. руб.

**Уставный капитал.**

Размер уставного капитала Общества отражен по строке 1310 «Уставный капитал». По состоянию на 31.12.2020 г. размер уставного капитала Общества составляет 100 000 тыс. руб. В течение отчетного периода размер уставного капитала не изменялся.

**Нераспределенная прибыль.**

Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)». По состоянию на 31.12.2020 г. нераспределенная прибыль Общества составляет 353 902 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2019 г. нераспределенная прибыль Общества составляла 63 065 тыс. руб.

В отчетном году нераспределенная прибыль Общества существенно увеличилась.

**Заемные средства.**

Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1410 «Заемные средства». Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых менее 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1510 «Заемные средства».

По строке 1410 «Заемные средства» отражен показатель предоставленных Обществу кредитов и займов, включая подлежащие уплате начисленные проценты по ним, в размере 1 607 670 тыс.руб., срок погашения которых превышает 12 месяцев. В данный показатель включены в том числе суммы целевого кредита, выданного Обществу уполномоченным банком для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

По строке 1510 «Заемные средства» отражен показатель предоставленных Обществу кредитов и займов, включая подлежащие уплате начисленные проценты по ним, в размере 872 тыс. руб., срок погашения которых не превышает 12 месяцев.

**Отложенные налоговые обязательства.**

Информация об отложенных налоговых обязательствах (ОНО) Общества, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, отражаются по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства». Размер отложенных налоговых обязательств Общества по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 458 924 тыс. руб.

Показатель отложенных налоговых обязательств по состоянию на 31.12.2020 г. сформирован из налогооблагаемых временных разниц, образованных в результате различия в порядке определения финансового результата в бухгалтерском и налоговом учете по объектам строительства в отношении которых не применялись счета эскароу.

**Прочие обязательства.**

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражены обязательства Общества перед поставщиками и подрядчиками, срок погашения которых превышает 12 месяцев, в размере 98 562 тыс. руб.

**Кредиторская задолженность.**

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена кредиторская задолженность Общества, срок обращения (погашения) которой не превышает 12 месяцев, Размер краткосрочной кредиторской задолженности Общества составляет 150 464 тыс. руб.

**Оценочные обязательства.**

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены оценочные обязательства Общества по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 5 229 тыс. руб.

В целях формирования полной себестоимости объекта долевого строительства, на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию, Обществом сформирован резерв предстоящих расходов на сумму затрат, непосредственно связанных со строительством объектов, которые Общество неизбежно понесет в будущем. Обществом сформирован резерв предстоящих расходов в размере 5 206 тыс. руб. в отношении затрат, связанных со строительством объекта «Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры по адресу: г.Тюмень, ул.Тимофея Чаркова, район пос.Матмасы. Жилой дом ГП-1» с крышным котельными и трансформаторной подстанцией» (затрат, связанных с отделкой объектов долевого строительства, если по условиям ДДУ объект долевого строительства включает в себя отделку помещения).

Кроме того, по строке 1540 «Оценочные обязательства» отражена сумма созданного Обществом резерва на ежегодные отпуска в размере 23 тыс. руб.

**Выручка.**

По строке 2110 «Выручка» отражен показатель финансового результата от основной деятельности Общества, который за отчетный период составляет 457 017 тыс. руб.

**Проценты к уплате.**

По строке 2330 «Проценты к уплате» отражена сумма начисленных за отчетный период процентов, подлежащих уплате по полученным кредитам и займам, в размере 28 728 тыс. руб.

**Прочие доходы.**

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены доходы Общества, не связанные с его основной деятельностью. В частности, по данной строке отражена сумма по договору уступки прав требования ООО «Элит Строй» на сумму 433 тыс. руб.

Общий показатель строки 2340 «Прочие доходы» за отчетный период составляет 433 188 тыс. руб.

**Прочие расходы.**

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы Общества, не связанные с его основной деятельностью. В частности, по данной строке отражена сумма уступленного по договору уступки прав требования ООО «Элит Строй» права требования к ООО «ПКФ «Регион» на сумму 433 тыс. руб.

Общий показатель строки 2350 «Прочие расходы» за отчетный период составляет 434 311 тыс. руб.

### **Отложенный налог на прибыль.**

Отложенный налог на прибыль за 2020 г. отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах и составляет 131 970 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль отражает информацию о суммарном изменении отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО), признанных в бухгалтерском учете за отчетный период.

Показатель изменения вычитаемых временных разниц, которые привели к образованию ОНА за отчетный период, составил 1 618 467 тыс. руб. Показатель отложенных налоговых активов сформирован из вычитаемых временных разниц, образованных в связи с начислением в бухгалтерском учете в отчетном периоде резерва по ежегодным отпускам, а также в связи с различием в порядке признания в бухгалтерском и налоговом учете процентов по кредитам, выданным уполномоченным банком в целях осуществления строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Показатель изменения налогооблагаемых временных разниц, которые привели к образованию ОНО за отчетный период, составил 2 278 317 тыс. руб. Показатель отложенных налоговых обязательств по состоянию на 31.12.2020 г. сформирован из налогооблагаемых временных разниц, образованных в результате различия в порядке определения финансового результата в бухгалтерском и налоговом учете по объектам строительства в отношении которых не применялись счета эскароу.

### **7. Обеспечения обязательств и платежей выданные, полученные**

По состоянию на 31.12.2020 г. размер полученных Обществом обеспечений обязательств составляет 2 397 880 тыс. руб. Данная сумма отражает размер размещенных денежных средств участников долевого строительства на счета эскароу в уполномоченном банке в соответствии с договорами долевого участия.

### **8. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды**

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010)» организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

### **9. События после отчетной даты**

Отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности. На момент составления годовой отчетности Общества факты хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества отсутствуют.

### **10. Участие Общества в судебных делах**

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, способные существенным образом повлиять на его способность продолжать свою деятельность непрерывно, также судебные разбирательства, требующие отражения информации о них в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **11. Изменения в условных обязательствах и условных активах**

Условных обязательств и активов не имеется.

### **12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов**

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не исправлялись.

### 13. Информация по оценочным значениям

По состоянию на 31.12.2020 г. Обществом начислен резерв предстоящих расходов в размере 5 206 тыс. руб. Данный резерв сформирован в отношении затрат, связанных со строительством объекта «Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры по адресу: г.Тюмень, ул.Тимофея Чаркова, район пос.Матмасы. Жилой дом ГП-1» с крышными котельными и трансформаторной подстанцией» (затрат, связанных с отделкой объектов долевого строительства, если по условиям ДДУ объект долевого строительства включает в себя отделку помещения).

Кроме того, по состоянию на 31.12.2020 г. Обществом начислен резерва на ежегодные отпуска в размере 23 тыс. руб.

### 14. Непрерывность деятельности

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество не планирует прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

### 15. Сведения об вознаграждении основного управленческого персонала

За отчетный период вознаграждение основного управленческого персонала Общества составило 562 тыс. руб.

### 16. Информация о связанных сторонах

Организации (лица), которые способны оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество, способно оказывать влияние (связанные стороны):

№ п/п	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Операции в течение отчетного периода
1	ООО «Элит Строй»	ООО «Элит Строй» учредителем ООО СЗ «Зеленый мыс» (доля участия 100%)	ООО «Элит Строй» в течение отчетного года предоставило ООО СЗ «Зеленый мыс» займы на сумму 44 384 635,00 руб.
2	Божедомов Артем Сергеевич	Лицо является единоличным исполнительным органом ООО СЗ «Зеленый мыс» (управляющий индивидуальный предприниматель).	В течение отчетного года производилась оплата вознаграждения управляющего на общую сумму 30 445 тыс. руб.
3	Гайдуков Александр Олегович	Является учредителем ООО «Элит Строй». Доля участия в уставном капитале ООО «Элит Строй» составляет 50 %. Лицо является единоличным исполнительным органом ООО «Элит Строй» (директором).	Хозяйственные операции в 2020 г. не осуществлялись
4	Бутаков Игорь Юрьевич	Является учредителем ООО «Элит Строй». Доля участия в уставном капитале ООО «Элит Строй» составляет 50 %.	Хозяйственные операции в 2020 г. не осуществлялись
5	ООО СЗ «К2» ИНН 7204190698	Учредитель ООО «Элит Строй» является учредителем ООО СЗ «К2». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «К2» составляет 95%	Хозяйственные операции в 2020 г. не осуществлялись

6	АО СЗ «Стройтранс № 1» ИНН 7203341834	Учредитель ООО СЗ «Зеленый мыс» (ООО «Элит Строй»), является единственным акционером АО СЗ «Стройтранс №1»	Хозяйственные операции в 2020 г. не осуществлялись
7	ООО СЗ «Страна.72» ИНН 7203495922	Учредителями ООО СЗ «Страна.72» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), Бутаков И.Ю. (доля участия 50%) – учредители ООО «Элит Строй» (учредителя ООО СЗ «Зеленый мыс»).	Хозяйственные операции в 2020 г. не осуществлялись
8	ООО СЗ «Страна.78» ИНН 7203495922	Учредитель ООО СЗ «Зеленый мыс» (ООО «Элит Строй»), является учредителем ООО СЗ «Страна.78». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.78» составляет 90%.	Хозяйственные операции в 2020 г. не осуществлялись
9	ООО СЗ «Страна.Звездный» ИНН 7203503806	Учредитель ООО СЗ «Зеленый мыс» (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Страна.Звездный». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.Звездный» составляет 100%.	Хозяйственные операции в 2020 г. не осуществлялись
10	ООО СЗ «На Минской» ИНН 7203275451	Учредитель ООО СЗ «Зеленый мыс» (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «На Минской». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «На Минской» составляет 100%.	Хозяйственные операции в 2020 г. не осуществлялись
11	ООО «Ириан» ИНН 7204108421	Учредителями ООО «Ириан» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), Бутаков И.Ю. (доля участия 50%) – учредители ООО «Элит Строй» (учредителя ООО СЗ «Зеленый мыс»).	ООО СЗ «Зеленый мыс» в течение отчетного периода оплачивало ООО «ИРИА» арендные платежи по договору аренды земельного участка на сумму 20 тыс. руб. ООО «ИРИАН» произвело оплату ООО СЗ «Зеленый мыс» по договору ДДУ на сумму 1 266 000 руб.
12	ООО «Городок» ИНН 7203312417	Учредитель ООО СЗ «Зеленый мыс» (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО «Городок». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Городок» составляет 100%.	Хозяйственные операции в 2020 г. не осуществлялись

### 17. Прочие сведения

Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции, общество не признает наличие риска неопределенности в развитии экономической ситуации, в частности, в ближайшие 12 месяцев.

Управляющий -  
Индивидуальный предприниматель  
04.03.2021 г.



А.С. Божедомов