

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**по бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик Репина»**

**за 2020 год**

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам общества «Специализированный застройщик Репина»

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина» (ООО «Специализированный застройщик Репина», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1186658094347, индекс 620137, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Академическая, д.18, оф.329), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- отчета о финансовых результатах за 2020 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
- отчета об изменениях капитала за 2020 год;
- отчета о движении денежных средств за 2020 год;
- табличных и текстовых пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных элементов учетной политики.

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

### *Основание для выражения мнения*

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу 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 бухгалтерской отчетности Общества за 2019 год не проводился, следовательно, сопоставимые показатели проверены не были.

### *Ответственность руководства и участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность*

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему

внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники Общества несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;

- 4
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
  - проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с директором Общества, доводя до него 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.

Директор аудиторской организации

С.И.Бехало

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АДК-Консалт»,  
ОГРН 1086673010610,

Индекс 620018, город Екатеринбург, улица Кузнецова, дом 2Б, офис 1008,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»  
ОРНЗ 12006010708.



«26» апреля 2021 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

5

				<b>Коды</b>
Форма по ОКУД				<b>0710001</b>
Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>	
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"</b>	по ОКПО	<b>35078642</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>6670476621</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Местонахождение (адрес)  
**620137, Свердловская обл, Екатеринбург г, Академическая ул, д. № 18, оф. 329**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "АДК-Консалт"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>6673187360</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1086673010610</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	83 871	76 401	-
	в том числе:				
	земельные участки	1151	83 871	76 401	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 691	1 271	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	54 926	30 783	-
	в том числе:				
	незавершенное строительство	1191	54 926	30 783	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>141 488</b>	<b>108 455</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	34	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	6 555	4 678	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	6 555	4 678	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	79	16	-
	Прочие оборотные активы	1260	10	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>6 678</b>	<b>4 694</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>148 166</b>	<b>113 149</b>	<b>-</b>

5

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 000	10 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(13 625)	(6 435)	-
	Итого по разделу III	1300	(3 625)	3 565	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	135 658	102 662	-
	в том числе:				
	займы	1411	122 400	96 900	-
	проценты по займам	1412	13 258	5 762	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	135 658	102 662	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	16 133	6 922	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	16 008	6 783	-
	расчеты с бюджетом	1522	121	139	-
	прочие	1523	4	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 133	6 922	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	148 166	113 149	-



Руководитель

*Пятибратов Дмитрий Валерьевич*  
(подпись)

Пятибратов Дмитрий  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

ИД 1186658094341

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"</b>	ИНН	35078642		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6670476621		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(863)	(593)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(863)	(593)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(7 496)	(5 762)
	Прочие доходы	2340	106	-
	Прочие расходы	2350	(358)	(1 349)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(8 611)	(7 704)
	Налог на прибыль	2410	1 420	1 271
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 420	1 271
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 191)	(6 433)



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	(7 191)	(6 433)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Пятибратов Дмитрий  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2020
35078642	
6670476621	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"

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	-	-	-	-	-	-
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(6 435)	(6 435)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(6 435)	(6 435)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10 000	-	-	-	(6 435)	3 565
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(7 190)	(7 190)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(7 190)	(7 190)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10 000	-	-	-	(13 625)	(3 625)

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(3 625)	3 565	-



**Пятибратов Дмитрий  
Валерьевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

31 марта 2021 г.

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

Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"</b> Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b> Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b> Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b> <b>0710005</b>		
	по ОКПО	31	12	2020
	ИНН	35078642		
	по ОКВЭД 2	6670476621		
	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
	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	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(16 542)	(106 884)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(15 081)	(105 159)
в связи с оплатой труда работников	4122	(93)	(39)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 368)	(1 686)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(16 542)	(106 884)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	21 050	106 900
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	21 050	96 900
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10 000
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	(4 445)	-
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	(4 445)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	16 605	106 900
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	63	16
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	16	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	79	16
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Пятибратов Дмитрий  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода						
			На начало года		Выбыло объектов				Поступило	начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация											
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5210	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: земельные участки	5201	за 2020г.	76 401	-	-	-	7 470	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5211	за 2019г.	-	-	-	-	76 401	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	30 783	24 143	-	-	54 926
	5250	за 2019г.	-	30 783	-	-	30 783
в том числе: жилой дом	5241	за 2020г.	30 783	24 143	-	-	54 926
	5251	за 2019г.	-	30 783	-	-	30 783

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.	
Увеличение стоимости 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  
Пятиратов Дмитрий  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		поступление				выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:																		
	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	4 678	-	4 958	-	(3 080)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 555	-
	5530	за 2019г.	-	-	4 678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 678	-
В том числе:																		
	5511	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2020г.	4 678	-	4 958	-	(3 080)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 555	-
Авансы выданные	5532	за 2019г.	-	-	4 678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 678	-
	5513	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5533	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2020г.	4 678	-	4 958	-	(3 080)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 555	-
	5520	за 2019г.	-	-	4 678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 678	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	102 662	29 945	7 496	(4 445)	-	-	-	-	135 658	
	5571	за 2019г.	-	96 900	5 762	-	-	-	-	-	102 662	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2020г.	96 900	29 945	-	(4 445)	-	-	-	-	122 400	
	5573	за 2019г.	-	96 900	-	-	-	-	-	-	96 900	
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
проценты по займам	5555	за 2020г.	5 762	-	7 496	-	-	-	X	X	13 258	
	5575	за 2019г.	-	-	5 762	-	-	-	X	X	5 762	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	6 922	9 550	4	(343)	-	-	-	-	16 133	
	5580	за 2019г.	-	6 922	-	-	-	-	-	-	6 922	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	6 783	9 478	-	(252)	-	-	-	-	16 008	
	5581	за 2019г.	-	6 783	-	-	-	-	-	-	6 783	
авансы полученные	5562	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	139	69	4	(91)	-	-	-	-	121	
	5583	за 2019г.	-	139	-	-	-	-	-	-	139	
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2020г.	-	4	-	-	-	-	-	-	4	
	5586	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2020г.	109 584	39 495	7 500	(4 788)	-	-	X	X	151 791	
	5570	за 2019г.	-	103 822	5 762	-	-	-	X	X	109 584	

## 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 Пятибратов Дмитрий Валерьевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	172	-
Расходы на оплату труда	5620	93	39
Отчисления на социальные нужды	5630	28	12
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	569	544
Итого по элементам	5660	862	595
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	862	595

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



Руководитель Пятибратов Дмитрий Валерьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

2/2

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу на 31.12.2020г. и отчету о финансовых результатах**  
**за 2020 г. ООО «Специализированный застройщик Репина»**  
**(ИНН 6670476621)**

**1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью.**

1.1 Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Репина"

1.2 Юридический адрес: 620137, Свердловская обл, Екатеринбург г, Академическая ул, дом № 18, оф.329

1.3 Дата государственной регистрации: 21.12.2018 г.

1.4 Регистрационный номер 1186658094347

1.5 Уставный капитал общества на 31.12.2019 г. составил 10 000 000 рублей.

Учредители: ООО «ПИК XV» - 50% доли ;

ООО «Атомстройкомплекс»-Управляющая компания» - 50% доли.

Уставный капитал оплачен полностью.

1.6 Основным видом деятельности общества является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

1.7 Численность сотрудников в 2020 год составляет 3 человека.

1.8 Исполнительный орган - директор Пятибратов Дмитрий Валерьевич.

1.9 Бухгалтерская отчетность за 2020 год сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности. За исключением следующих отступлений : по рекомендациям надзорных органов Общество отражает затраты по строительству объекта долевого строительства в составе внеоборотных активов по строке 1190, по строке 1150 отражена стоимость земельного участка на котором ведется строительство.

Общество подлежит обязательному аудиту.

**2. Основные элементы учетной политики Общества.**

**2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета.**

Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной приказом №1-УП от 30.12.2018 г.

2.1.1 Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляет Главный бухгалтер Общества

2.1.2 Срок полезного использования объектов основных средств определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ № 1 от 1 января 2002 года.

2.1.3 Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом.

2.1.4 Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве основных средств, но стоимостью не более 40 000 руб., отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов и полностью списываются по мере их отпуска в эксплуатацию.

2.1.5 Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

2.1.6 Оценка материально - производственных запасов при отпуске в производство и другом выбытии производится по средней себестоимости.

2.1.7 Выручка признается по методу начисления.

2.1.8 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

Управленческие расходы списываются в конце каждого месяца в качестве условно-постоянных в дебет счета учета продаж.

2.1.9 Остатки высоколиквидных краткосрочных депозитов сроком погашения до трех месяцев, классифицируются Обществом как денежные средства.

**2.2 Учетная политика для целей налогового учета.**

Налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной приказом № 1-УП от 30.12.2018 г.

2.2.1 В 2020г. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.2.2 Дата возникновения обязанности по уплате НДС определяется по отгрузке готовой продукции и предъявлению покупателю расчетных документов.

2.2.3 В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления, при этом используются регистры бухгалтерского учета.

2.2.4 Срок полезного использования объектов основных средств определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 1 января 2002 года.

2.2.5 Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом.

2.2.6 Материально-производственные запасы списываются по средней себестоимости.

2.2.7 Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

**3. Оценочные резервы.**

На 31.12.2020г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

Оборот за 2020 год материально-производственных запасов отсутствует, резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался.

На 31.12.2020г. финансовые вложения отсутствуют, резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

**4. Оценочные обязательства. Условные обязательства и активы.**

В деятельности Общества не возникли условные обязательства и условные активы, также не возникли основания для формирования оценочных обязательств. Общество не участвует в судебных разбирательствах по состоянию на 31 декабря 2020 г.

**5. Изменение капитала.**

Изменений размера уставного капитала не было  
Добавочный капитал не формируется.

**6. Заемные средства.**

Виды обязательств – заемные средства со сроком погашения 2021г.  
наличие движения заемных средств отражено в таблице № 5.3

**7. Финансовые вложения.**

Финансовые вложения отсутствуют.

**8. Дебиторская и кредиторская задолженность.**

Вся Дебиторская задолженность является краткосрочной и составляет на 31.12.2020г.– 6 555 тыс. руб.

Просроченной дебиторской задолженности – нет.  
наличие движения дебиторской задолженности приведено в таблице 5.1

Вся кредиторская задолженность является краткосрочной и составляет на 31.12.2020г – 16 133 тыс.руб.

Просроченной кредиторской задолженности – нет.  
наличие движения кредиторской задолженности приведено в таблице 5.3

**9. Финансово-хозяйственная деятельность Общества.**

Обществом ведется строительство Многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (далее – Объект) в границе улиц Репина-Заводская-Красноуфимская-Котельникова-пер.Ударников, в Верх-Исетском районе г.Екатеринбурга, разрешение на строительство от 19.11.2020г. № RU 66302000-2072-2020.

В декабре 2020г. Обществом получено заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации №66- 000916 от 18.12.2020г. требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ID объекта 38398.

Выручка от продаж продукции услуг Застройщика за 2020г. – отсутствует  
Других видов деятельности в 2020г.- не велось

Управленческие расходы за 2020г. составили - 863 тыс.руб., в том числе:

- оплата труда и страховые взносы - 121 тыс.руб.;
- юридическое сопровождение - 480 тыс.руб.;
- аренда помещения - 49 тыс.руб.;
- реклама - 172 тыс.руб.;
- прочие - 41 тыс.руб.

Прочие доходы за 2020г. – 106 тыс.руб..

Прочие расходы за 2020г. составили – 7 854 тыс.руб. в том числе :

- проценты к уплате - 7 496 тыс.руб.;
- налоги и сборы - 348 тыс.руб.;
- услуги банков - 6 тыс.руб.;
- прочие - 4 тыс.руб.

Расшифровка затрат приведена в таблице 6

Налог на прибыль за 2020г.

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2020 год – (8 611) тыс.руб

Отклонения (постоянные разницы) за 2020 год – 0 тыс.руб

Налоговая прибыль (убыток) за 2020 год – (8 608) тыс.руб

Условный расход по налогу на прибыль – 1 420 тыс.руб ( 8 611 тыс.руб\*16,5%)

Постоянное налоговое обязательство – 0 тыс.руб ( 0 тыс.руб\*16,5%)

Отложенный налоговый актив – 0 тыс.руб ( 0 тыс.руб\*16,5%)

Отложенное налоговое обязательство – 0 тыс.руб.( 0 тыс.руб\*16,5%)

Пени, штрафы по налогам - ( 0 ) тыс.руб.

Таким образом, убыток за 2020 год составила ( 7 191) тыс. руб.

**10. Информация о связанных сторонах.**

№ пп	Наименование/ФИО	характер взаимоотношений
1	Пятибратов Дмитрий Валерьевич	лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа



2	ООО «ПИК XV»	Участник с вкладом более 20% . Участник ООО «ПИК XV» - бенефициарный владелец
3	ООО «Атомстройкомплекс»-Управляющая компания»	Участник с вкладом более 20%
4	ООО «Атомстройкомплекс-Строительство»	Участники являются конечными бенефициарными владельцами

В 2020 году Обществом действуют договора процентного займа с:

- ООО «ПИК XV» кредиторская задолженность на 31.12.2020г. составляет 68 009 тыс.руб. в т.ч основная сумма займа – 61 300 тыс.руб. , начисленные проценты – 6 709 тыс.руб.;
- ООО «Атомстройкомплекс»-УК» кредиторская задолженность на 31.12.2020г. составляет 67 649 тыс.руб. в т.ч основная сумма займа – 61 100 тыс.руб. , начисленные проценты – 6 549 тыс.руб.;

Общество в 2020г. не являлось поручителем и не выдавало поручительств.

Других операций со связанными сторонами в 2020 году не осуществлялось.

Выплаты управленческому персоналу в 2020г. производились в виде оплаты труда и составил 121 тыс.рублей .

Иных вознаграждений не выплачивалось.

#### 11. Информация по совместная деятельность.

Общество не является участником совместной деятельности.

#### 12. Информация о прекращаемой деятельности

В 2021г. Общество не планирует прекращать свою деятельность. Ведется работа по получению кредита на строительство и заключению договоров долевого участия в строительстве.

#### 13. Допущение непрерывности деятельности

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Общество успешно осуществляет хозяйственную деятельность, не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам, не имеет претензий кредиторов.

У Общества по состоянию на 31.12.2020 г. величина чистых активов оказалась меньше его уставного капитала и составила (3 625) тыс. руб. (раздел 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала за 2020 год) по следующим причинам:

Общество являясь застройщиком объекта Многоквартирный Жилой дом , привлекает для строительства собственные средства, средства дольщиков и инвесторов, заемные/кредитные средства.

Превышение расходов над доходами в текущем периоде объясняется спецификой деятельности застройщика. Получение доходов и обеспечение положительных чистых активов планируется в 2023 году по завершении строительства объекта и его передачи по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционным договорам.

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

**14. События после отчетной даты**

Существенные события, произошедшие после 31.12.2020г. и до даты подписания отчетности, подлежащие отражению в бухгалтерской отчетности за 2020г. – отсутствуют.

**15. Информация о существенных ошибках**

Существенных ошибок не выявлено

**16. Информация о влиянии коронавирусной инфекции**

В начале 2020 года произошло существенное падение глобальных рынков, вызванное вспышкой коронавируса, 11 марта 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, органами государственной власти Российской Федерации были в 2020 г. были приняты меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции (в т.ч. введение ограничений по пересечению границ Российской Федерации, рекомендации предприятиям о переводе сотрудников в режим удаленной работы, введение мер по социальному дистанцированию, введение режима полной самоизоляции).

Общество осуществляет свою деятельность в строительной отрасли, на которую не оказало существенное влияние быстрое распространение коронавирусной инфекции, со стороны государства была предоставлена поддержка строительной отрасли в виде льготного ипотечного кредитования. Принимая во внимание меры органов государственной власти Российской Федерации по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, а также начало массовой вакцинации от коронавирусной инфекции населения Российской Федерации с января 2021 года, руководство не ожидает существенного отрицательного влияния пандемии коронавирусной инфекции на финансовое положение и финансовые результаты.

Директор ООО «Специализированный застройщик Репина» *Тимофеев* Д.В.Пятибратов

«31» марта 2021г.



Пронумеровано, пронумеровано  
и скреплено печатью 23 (Восемь три) листа  
26 (Восемь шесть) страниц

Директор ООО «АДК-Консалт»  
Бехало Светлана Ивановна

26.04.2021 г

