



## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

### **Участникам общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ-2»**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ-2» (ОГРН 1177847399014, 194354, Российская Федерация, Санкт-Петербург, проспект Северный, дом 4, корпус 1, лит. А, помещение 6Н, офис 22 (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ-2» 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 аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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



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

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

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, получаемых до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая



бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
Квалификационный аттестат аудитора № 043751



Е.О. Лиханова

Руководитель аудиторской организации  
Квалификационный аттестат аудитора № K025289



К.С. Мишаков

24 марта 2021 года

**Сведения об аудиторе**

Аудиторская организация

**ООО «Аудиторская компания «Эффективные решения»»**

ОГРН 1157847303492

191040 Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.78, корп. 2, лит. А, пом. 20-н, каб. №3

член саморегулируемой организации аудиторов «Содружество»

Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов (ОРНЗ) 11806074630

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

4

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"</b>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>20852194</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>7804611980</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) <b>194354, Санкт-Петербург г, Северный пр-кт, дом № 4, корпус 1 ЛИТ.А ПОМ.6Н, оф. 22</b>		<b>384</b>		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "АК "Эффективные решения"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7842062113</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1157847303492</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	50	56	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	50	56	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>50</b>	<b>56</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 109 563	842 002	131 426
	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	5 392	-	-
	Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)	12102	1 104 171	832 621	131 426
	Расходы будущих периодов по строительству инвестиционных объектов	12103	-	9 381	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 119	-	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	114	-	-
	НДС при строительстве, подлежащий к вычету	12202	2 005	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	81 880	218 540	18 795
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	7 949	141 746	18 760
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12302	-	2	-



	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	10 235	23	35
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12304	63 696	76 769	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	778 722	289 543	110 883
	в том числе: Расчетные счета	12501	778 722	289 543	110 883
	Прочие оборотные активы	1260	47	46	45
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	47	46	45
	Итого по разделу II	1200	1 972 331	1 350 131	261 148
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 972 381	1 350 187	261 148

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	160 100	160 100	110 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	17 736	5 919	55
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>177 836</b>	<b>166 019</b>	<b>110 155</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	164 800	148 300	144 000
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	164 800	148 300	144 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>164 800</b>	<b>148 300</b>	<b>144 000</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 156	6 915	3 897
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	1 156	6 915	3 897
	Кредиторская задолженность	1520	537 966	255 149	3 066
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	520 306	254 359	2 984
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	6 841	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	6 947	515	18
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 003	101	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	165	174	64
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	2 704	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	1 089 776	773 615	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование по договорам участия в долевом строительстве	15301	1 052 235	773 615	-
	Целевое финансирование по договорам инвестирования строительства	15302	37 541	-	-
	Оценочные обязательства	1540	847	189	31
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 629 745</b>	<b>1 035 868</b>	<b>6 993</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 972 381</b>	<b>1 350 187</b>	<b>261 148</b>

<b>СПРАВКА о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах</b>					
	Арендованные основные средства	2010	-	-	-
	Обеспечения обязательств и платежей полученные	2020	1 089 776	773 615	-
	Основные средства, сданные в аренду	2030	-	-	-

Руководитель   
(подпись)

26 февраля 2021 г.

Смирнов Николай  
Викторович  
(расшифровка подписи)

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»  
КОПИЧЕВА Е. А.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"</b>	ИНН	<b>20852194</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7804611980</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	32 013	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	32 013	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(8 606)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	23 407	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	10 322	7 333
	Проценты к уплате	2330	(1 156)	-
	Прочие доходы	2340	1 044	-
	Прочие расходы	2350	(15 221)	(2)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	18 396	7 331
	Налог на прибыль	2410	(6 579)	(1 466)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(6 579)	(1 466)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 817	5 865

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	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	11 817	5 865
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Смирнов Николай  
Викторович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2021 г.

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР  
 ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
 ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»  
 КОПИЧЕВА Е. А.



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

Коды		
0710004		
31	12	2020
20852194		
7804611980		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"**

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

**Общества с ограниченной ответственностью** / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	110 100	-	-	-	55	110 155
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	50 000	-	-	-	5 864	55 864
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	5 864	5 864
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	50 000	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-
	3217						

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245						
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	160 100	-	-	-	5 919	166 019
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	11 817	11 817
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	11 817	11 817
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	-	-	-	-	-	-
	3317						
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



3345									
3300	160 100	-	-	-	-	-	17 736	-	177 836
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.									

**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	110 155	5 864	50 000	166 019
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	110 155	5 864	50 000	166 019
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	55	5 864	-	5 919
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	55	5 864	-	5 919
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	110 000	-	50 000	160 000
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	110 000	-	50 000	160 000



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	177 836	166 019	110 155


  
 Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)
   
 Смирнов Николай
   
 Викторович
   
 (расшифровка подписи)

26 февраля 2021 г.

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР
   
 ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
   
 ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
   
 КОПИЧЕВА Е. А.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"**

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

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
20852194		
7804611980		
71.12.2		
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	8 186	1 000
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 841	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	1 345	1 000
Платежи - всего	4120	(16 093)	(5 815)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(14 482)	(2 994)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 611)	(998)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	-	(1 823)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 907)	(4 815)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 202 477	2 254 178
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	250 000	1 550 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	10 219	7 333
	4215	-	-
прочие поступления	4219	942 258	696 845
Платежи - всего	4220	(721 891)	(2 125 003)
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	(250 000)	(1 550 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(16 940)	(10 514)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(454 951)	(564 489)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	480 586	129 175



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	101 500	54 300
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	101 500	4 300
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	50 000
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	(85 000)	-
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	(85 000)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	16 500	54 300
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	489 179	178 660
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	289 543	110 883
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	778 722	289 543
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Смирнов Николай  
Викторович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2021 г.

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»  
КОПИЧЕВА Е. А.





**Пояснения**  
**к бухгалтерской отчетности**  
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»**  
**за 2020 год**

**1. Общие сведения**

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»  
ОГРН 1177847399014

Дата регистрации 12 декабря 2017 года

ИНН 7804611980 КПП 780201001

Адрес местонахождения: 194354, г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 4, корпус 1, лит. А, пом. 6Н, офис 22

1.1. Уставный капитал организации составляет 160 100 000 (Сто шестьдесят миллионов сто тысяч) рублей, полностью оплачен.

1.2. Учредители организации:

- ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ» ОГРН 1147847553920 – доля в Уставном капитале 51%;
- Смирнов Николай Викторович — доля в Уставном капитале 49%, занимает должность генерального директора организации;

1.3. Основной вид деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2.

1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 9 человек;

1.5. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

1.6. Информация о связанных сторонах:

ООО «СК «ТЕХНОПОЛИС» ОГРН 1177847077220 Единственный участник Смирнов Н.В.

ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ» ОГРН 1147847553920 Единственный участник Смирнов Н.В.

ООО «Технополис» ОГРН 1127847372190 Единственный участник Смирнов Н.В.

1.7. Общество подлежит обязательному аудиту на основании п.5 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2. Бухгалтерская отчетность**

2.1. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и требованиями к бухгалтерскому учету и отчетности, отступления от действующих правил не допускалось.

**3. Основные положения учетной политики**

3.1. Учетная политика ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» на 2020 год утверждена приказом генерального директора Смирнова Н.В. от 27.12.2019 года № 2712/2019-1. Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением, возглавляемым главным бухгалтером и ведется автоматизированным способом в программе 1С.



3.2. Общество применяет линейный метод амортизации по основным средствам и нематериальным активам. 17

3.3. Материально-производственные запасы (МПЗ) принимаются к учету по фактической себестоимости. Метод оценки МПЗ при списании по средней себестоимости.

3.4. Организация является Застройщиком и ведет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все расходы, понесенные с целью строительства многоквартирного дома и исполнения заключенных договоров участия в долевом строительстве, то есть передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства (жилых помещений, нежилых помещений и машино-мест), в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утв. Приказом МФ РФ от 30.12.1993г. №160, учитываются на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и делятся на прямые расходы и иные обязательные расходы. К прямым расходам относятся затраты непосредственно связанные со строительством объекта, к иным обязательным расходам относятся затраты на обеспечение деятельности Застройщика.

«Входной» НДС по товарам, услугам, работам, связанным со строительством инвестиционных объектов учитывается по Д-ту счета 19.33.2 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий включению в стоимость» и одновременно списывается в Д-т 08.33.2 аналитика «Списание НДС на расходы (По деятельности с основной системой налогообложения)».

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта производится распределение общей суммы затрат на строительство объекта, учтенной по Д-ту счета 08.33.2, на каждую квартиру, нежилое помещение, машино-место пропорционально общей площади, выраженной в квадратных метрах. Распределение затрат оформляется отдельным документом, на основании которого в бухгалтерском учете производятся записи: Д-т 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому созданному объекту (квартире, нежилому помещению, машино-месту), относительно тех объектов на которые в процессе строительства, до ввода в эксплуатацию были заключены ДДУ или иные договоры инвестирования и сформированы обязательства по передаче дольщикам (инвесторам). Объекты недвижимости по которым не сформированы обязательства по передаче на дату ввода объекта в эксплуатацию предназначаются для регистрации в собственность застройщика и дальнейшей продажи, в отношении них производятся записи: Д-т 08.34.1 «Инвестиционные объекты, регистрируемые в собственность организации для купли-продажи» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому машино-месту, и Д-т 43 «Готовая продукция» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждой квартире или нежилому помещению.

На дату исполнения договора участия в долевом строительстве (подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства) производится списание прямых затрат с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в отношении договоров долевого участия и с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.2 «Целевое финансирование (прочее)» в отношении договоров инвестирования.

После ввода Объекта в эксплуатацию расходы, относящиеся к процессу строительства объекта и содержанию объектов долевого строительства, учитываются на счете 91.02 субсчет «Расходы, связанные с реализацией объектов строительства», все иные расходы, относящиеся к обеспечению деятельности организации учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», признаются косвенными расходами и ежемесячно списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы».

3.5. Доходы от обычных видов деятельности учитываются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения». Доходами от обычных видов деятельности признаются :

- вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта недвижимости, оказываемые по договорам долевого участия, сумма которого определяется по каждому объекту недвижимости (квартире, нежилому помещению, машино-месту) после ввода объекта строительства в эксплуатацию и является разницей между величиной средств целевого финансирования, полученного Застройщиком от каждого дольщика и фактическими затратами по переданному объекту долевого строительства);

- экономия застройщика по договорам инвестирования, размер которой определяется по каждому объекту недвижимости (квартире, нежилому помещению, машино-месту) после ввода объекта строительства в эксплуатацию и является разницей между величиной средств целевого финансирования, полученного Застройщиком от инвестора и фактическими затратами по каждому переданному объекту инвестирования;

- выручка от продажи готовой продукции (квартир, нежилых помещений, машино-мест);



18

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами. Прочие доходы учитываются на балансовом счете 91.01 «Прочие доходы». Аналитический учет ведется по видам доходов.

Датой признания дохода от оказания услуг Застройщика и возникновения экономии является дата подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства или объекта инвестирования. Выручка от реализации готовой продукции определялась по отгрузке, от оказания услуг по мере оказания, независимо от поступления денежных средств.

3.6. Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется на каждую отчетную дату на 31 марта, 30 июня, 30 сентября, 31 декабря. Учет резервов предстоящих отпусков в целях бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом МФ РФ от 13.12.2010г. №167н.

3.7. Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. Приказом МФ РФ от 1.11.2020г. №114н.

#### 4. Основные показатели деятельности организации за 2020 год

4.1 Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2020 году была направлена на осуществление основного вида деятельности. За 2020 год чистая прибыль составила 11 817 тыс. руб., исчислен налог на прибыль – 6 579 тыс. руб. и складывается из условного расхода по налогу на прибыль в размере – 3 679 129,66 руб. и постоянного налогового расхода в размере – 2 899 856,87 руб.

Доходы в отчетном году составили (в тыс. руб., без НДС):

1	Выручка по основному виду деятельности (вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта строительства объекта)	32 013,00
2	Проценты к получению по банковским депозитам и НСО	10 322,00
3	Прочие доходы (корректировка резерва на оплату предстоящих отпусков)	1 044,00

Расходы в отчетном году составили (в тыс. руб.):

1	Управленческие расходы, в том числе:	8 606,00
1.1	Расходы на оплату труда	6 482,00
1.2	Налоги и взносы в бюджет, исчисляемые с ФОТ	1 002,00
1.3	Резерв на оплату отпусков	847,00
1.4	Прочие управленческие расходы	275,00
2	Проценты к уплате, начисленные по действующим договорам займа	1 156,00
3	Прочие расходы, в том числе:	15 221,00
3.1	Расходы связанные с реализацией объектов строительства, понесенные Застройщиком после ввода объекта в эксплуатацию	699,00
3.2	Расходы связанные с реализацией объектов долевого строительства, не принимаемые для целей налогообложения прибыли	14 499,00
3.3	Прочие внереализационные расходы	23,00

#### 5. Основные события хозяйственной деятельности за отчетный период

5.1 С октября 2018 года Общество на основании разрешения на строительство №78-012-0433-2018 от 10.10.2018 года является застройщиком объекта: Объект многоэтажной жилой застройки (высотная



19  
застройка) Многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57. Строительство объекта велось подрядным способом. Объект завершен строительством, получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-12-46-2020 от 16.12.2020г. Сформирована полная стоимость объекта строительства и определена себестоимость жилых, нежилых помещений и машино-мест. С 18.12.2020г. начался процесс передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

5.2 В отчетном году Обществом перед Смирновым Н.В. по договору займа №2 от 06.07.2018г. (целевой, процентный) частично погашена сумма основного долга в размере 85 000 000,00 рублей, а также уплачены проценты за пользование заёмными средствами в сумме 19 471 868,41 руб., НДС (13%) в размере 2 531 245,00 руб. удержан и перечислен в бюджет.

5.3 С апреля 2020 года Общество, являясь субъектом малого предпринимательства, применяет к выплатам в пользу физических лиц, превышающим действующий с начала календарного года федеральный МРОТ, льготные тарифы по страховым взносам, установленные ст.5, ст.6, ст.7 Федерального закона №102-ФЗ от 01.04.2020г., как меры поддержки бизнеса в условиях Covid-19.

## 6. Непрерывность деятельности Общества

6.1. У Общества отсутствует неопределенность в способности в будущем продолжать непрерывную деятельность, на основании следующих факторов:

- не имели место события или условия, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность;
- оценка руководством способности Обществом продолжать непрерывно свою деятельность охватывала период, составляющий не менее 12 месяцев, начиная с отчетной даты.

## 7. Займы

7.1 По состоянию на 31.12.2020г. Общество имеет заемные средства в общей сумме 164 800 000 рублей, предоставленные Займодавцем Смирновым Н.В., по следующим договорам:

- договор займа №2 от 06.07.2018г. (процентный, целевой), срок погашения займа – 31.12.2022 года, сумма основного долга 63 300 000,00 рублей;
- договор займа №28/12/2020 от 28.12.2020г. (процентный, целевой), срок погашения займа – 31.12.2022 года, сумма основного долга 101 500 000,00 рублей;

## 8. Оценочные обязательства и резервы:

8.1. На 31 декабря 2020 года в организации сформировано оценочное обязательство – резерв на оплату очередных отпусков работников в сумме 847 465,21 руб.

8.2. Резерв по сомнительным долгам не формировался ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

Дата составления 26.02.2021г.

Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»

М.П.

Смирнов Н.В.

Главный бухгалтер

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»

Копичева Е.А.

Прошито, пронумеровано и скреплено

Печатью 75 sheets листов

Должностью Генеральный директор

ООО «АК «Эффективные Решения»

Подпись К.С. Мишиков

