

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО-СТРОЙ»
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 Г.

Участнику ООО «Специализированный Застройщик «ЭКО-СТРОЙ»
и иным заинтересованным пользователям

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЭКО-СТРОЙ» (ОГРН 1187232021162, ИНН 7203456754, КПП 720301001, адрес: 625048, область Тюменская, город Тюмень, улица Холодильная, дом 114, помещение 8), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 г., отчета о финансовых результатах за 2020 г., отчета об изменениях капитала за 2020 г., отчета о движении денежных средств за 2020 г., пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный Застройщик «ЭКО-СТРОЙ» 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 согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе "Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности" нашего 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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию изложенную Обществом в п. 2.14. и п. 2.15. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в которых Общество описывает изменения в учетную политику относительно порядка формирования строки 1230 «Дебиторская задолженность» актива и строки 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» пассива Бухгалтерского баланса за 2020 год, без ретроспективного пересчета числовых показателей за 2019 год. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую отчетность

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

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

Участник ООО «Специализированный Застройщик «ЭКО-СТРОЙ», несет ответственность за надзор за подготовкой финансовой отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 Международными стандартами аудита, 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:

- 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;

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

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

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

- 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 участниками 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 настоящее аудиторское заключение независимого аудитора



Т.А. Егорова

Наименование аудиторской организации:

Общество с ограниченной ответственностью «ГОРСИ-Аудит»,

ОГРН: 1167232072270, ИНН 7203387483,

Адрес аудиторской организации: Тюменская область, город Тюмень, улица Советская, дом 51, корпус 1, офис 801,

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606065503.

« 16 » апреля 2021 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

				Коды
	Форма по ОКУД			0710001
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО-СТРОЙ"	по ОКПО	32590724		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7203456754		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 625048, Тюменская обл, Тюмень г, Холодильная ул, д. № 114, пом. 8				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО ГОРСИ-Аудит				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7204120980		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027201461979		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	344	469	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	110 214	111 386	111 844
2.2	в том числе: земельные участки		109 448	110 885	110 748
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	35 000	-	-
	в том числе: выкуп доли в уставном капитале		35 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	9 751	1 724	11
	Прочие внеоборотные активы	1190	579 134	84 609	-
2.2	в том числе: в строительство		579 134	84 609	-
	Итого по разделу I	1100	734 443	198 188	111 855
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	68 900	7 508	7
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	109 297	13 779	169
5.1	Дебиторская задолженность	1230	34 866	178 501	2 885
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	113 440	-	-
4500	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	382 181	272 535	30
	Прочие оборотные активы	1260	1	-	-
	Итого по разделу II	1200	708 686	472 323	3 091
	БАЛАНС	1600	1 443 129	670 511	114 946

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3300	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3300	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(14 763)	(1 292)	(44)
	Итого по разделу III	1300	(14 753)	(1 282)	(34)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	848 244	458 653	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 069	1 401	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	854 313	460 054	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	36 982	21 799	4 120
5.3	Кредиторская задолженность	1520	25 028	13 872	110 860
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	5	-	-
	Прочие обязательства	1550	541 553	176 068	-
	Итого по разделу V	1500	603 569	211 740	114 980
	БАЛАНС	1700	1 443 129	670 511	114 946



Руководитель

(подпись)

Разницын Геннадий
Юрьевич

(расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО-СТРОЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2020
32590724		
7203456754		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	20	9
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	20	9
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(820)	(62)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(800)	(53)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.10	Проценты к получению	2320	8 389	-
	Проценты к уплате	2330	(17 185)	-
	Прочие доходы	2340	502	-
	Прочие расходы	2350	(7 735)	(1 508)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(16 829)	(1 561)
	Налог на прибыль	2410	3 359	312
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	3 359	312
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(13 470)	(1 249)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(13 470)	(1 249)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Разницын Геннадий
Юрьевич

(расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды		
0710004		
31	12	2020
32590724		
7203456754		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКФС / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО-СТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	10	-	-	-	(44)	(34)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 248)	(1 248)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 248)	(1 248)
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	-	-	-	(1 292)	(1 282)
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(13 470)	(13 470)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(13 470)	(13 470)
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	-	-	-	(14 763)	(14 753)

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	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	(34)	(1 248)	-	(1 282)
Корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	(34)	(1 248)	-	(1 282)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	(44)	(1 248)	-	(1 292)
Корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(44)	(1 248)	-	(1 292)
после корректировок					
по другим статьям капитала					
До корректировок	3402	-	-	-	-
Корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(14 753)	(1 282)	(34)



Руководитель Разницын Геннадий Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО-СТРОЙ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2020
32590724		
7203456754		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	168 036	163
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	168 036	7
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	156
Платежи - всего	4120	(663 921)	(91 330)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(625 183)	(78 809)
в связи с оплатой труда работников	4122	(187)	(48)
процентов по долговым обязательствам	4123	(14 118)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(24 433)	(12 473)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(495 885)	(91 167)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	45 903	-
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	43 886	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 017	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(192 326)	(110 682)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(110 682)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(35 000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(157 326)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(146 423)	(110 682)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 123 371	478 354
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 123 371	478 354
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	(371 417)	(4 000)
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	(371 417)	(4 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	751 954	474 354
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	109 646	272 505
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	272 535	30
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	382 181	272 535
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Разницын Геннадий
Юрьевич

(подпись) (расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		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.	480	(10)	-	-	(125)	-	-	-	-	480	(136)
	5110	за 2019г.	-	-	480	-	(10)	-	-	-	-	480	(10)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2020г.	480	(10)	-	-	(125)	-	-	-	-	480	(136)
	5111	за 2019г.	-	-	480	-	(10)	-	-	-	-	480	(10)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Всего	5130	-	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	(480)	-	
	5190	за 2019г.	-	480	-	-	
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	
	5191	за 2019г.	-	480	-	(480)	
Сайт ЖК ДомЛесПарк							



Руководитель _____
 (подпись)
 Разницын Геннадий Юрьевич
 (расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	506	(5)	446	-	(182)	-	952	(186)
	5210	за 2019г.	-	-	506	-	(5)	-	506	(5)
Другие виды основных средств	5201	за 2020г.	506	(5)	446	-	(182)	-	952	(186)
	5211	за 2019г.	-	-	506	-	(5)	-	506	(5)
	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	195 493	590 825	(97 290)	(446)	688 582
	5250	за 2019г.	111 844	84 155	-	(506)	195 493
в том числе:							
	3У ЖК ДомЛесПарк ГП-1, ГП-2, ГП-5 (паркинг) №72:17:1316004:4039	5241	за 2020г.	43 276	22	43 299	-
	5251	за 2019г.	43 223	54	-	-	43 276
3У ЖК ДомЛесПарк ГП-3 №72:17:1316004:4040	5242	за 2020г.	35 260	40	-	-	35 300
	5252	за 2019г.	35 217	43	-	-	35 260
3У ЖК ДомЛесПарк ГП-4 №72:17:1316004:4041	5243	за 2020г.	32 348	36	-	-	32 385
	5253	за 2019г.	32 309	40	-	-	32 348
3У №72:17:1316004:10001	5244	за 2020г.	-	41 764	-	-	41 764
	5254	за 2019г.	-	-	-	-	-
ЖК Дом Лес Парк ГП-3	5245	за 2020г.	3 411	154 655	106	-	157 960
	5255	за 2019г.	-	3 411	-	-	3 411
ЖК Дом Лес Парк Паркинг ГП-5	5246	за 2020г.	408	6 983	4	-	7 387
	5256	за 2019г.	-	408	-	-	408
ЖК Дом Лес Парк ГП-1	5247	за 2020г.	19 061	130 012	71	-	149 002
	5257	за 2019г.	-	19 061	-	-	19 061
ЖК Дом Лес Парк ГП-3 - кладовые	5248	за 2020г.	-	31 165	-	-	31 165
	5258	за 2019г.	-	-	-	-	-
ЖК Дом Лес Парк ГП-4 - кладовые	5249	за 2020г.	-	29 237	-	-	29 237
	5259	за 2019г.	-	-	-	-	-
ЖК ЖК ДомЛесПарк (ОБЩ. для распредел.)		за 2020г.	8 949	21 317	30 267	-	-
		за 2019г.	955	7 994	-	-	8 949
ЖК Дом Лес Парк ГП-2		за 2020г.	17 734	103 009	66	-	120 676
		за 2019г.	-	17 734	-	-	17 734
ЖК Дом Лес Парк ГП-2 - кладовые		за 2020г.	13 977	3 072	-	-	17 050
		за 2019г.	-	13 977	-	-	13 977
ЖК Дом Лес Парк ГП-1 - кладовые		за 2020г.	17 530	3 620	-	-	21 150
		за 2019г.	-	17 530	-	-	17 530
ЖК Дом Лес Парк ГП-4		за 2020г.	3 537	42 011	42	-	45 506
		за 2019г.	-	3 537	-	-	3 537
3У №72:17:1316004:10000		за 2020г.	-	1 607	1 607	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
ЖК Дом Лес Парк Котельная ГП-8		за 2020г.	-	21 450	21 450	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сеть водоснабжения 20м (к Котельной ГП-8)		за 2020г.	-	167	167	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-

Сеть канализации 4м (к Котельной ГП-8)	за 2020г.	-	71	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-
Сеть газоснабжения (к котельной ГП-8)	за 2020г.	-	141	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-
Модульное бытовое здание	за 2020г.	-	73	-	73
	за 2019г.	-	365	-	365
Забор из профнастила (Биография NEW 130м)	за 2020г.	-	25	-	25
	за 2019г.	141	-	-	141
Забор из профнастила с металлическими воротами 635м	за 2020г.	-	63	-	63
	за 2019г.	-	-	-	-
Макет ЖК ДомЛесПарк	за 2020г.	-	285	-	285
	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	98	-
в том числе:			
Модульное бытовое здание	5261	73	-
Забор из профнастила (Биография NEW 130м)	5262	25	-
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	4 580	44 038	-
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
Разницын Геннадий
Юрьевич
(расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	35 000	-	-	-	-	-	35 000	-
	5311	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Доля в Уставном капитале ООО Медиабстарс	5302	за 2020г.	-	-	35 000	-	-	-	-	-	35 000	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5303	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	113 440	-	-	-	-	-	113 440	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
ПОРЕВИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО займ до 31.12.2021г	5306	за 2020г.	-	-	100 399	-	-	-	-	-	100 399	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА ООО СЗ займ до 31.12.2021	5307	за 2020г.	-	-	13 041	-	-	-	-	-	13 041	-
	5317	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	-	-	148 440	-	-	-	-	-	148 440	-
	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:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				



Руководитель
Разницын Геннадий Юрьевич
(расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2020г.	7 508	-	63 876	(2 483)	-	-	X	68 900	-
	5420	за 2019г.	7	-	7 527	(25)	-	-	X	7 508	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	268	-	3 001	(2 406)	-	-	2 130	863	-
	5421	за 2019г.	-	-	280	(11)	-	-	-	268	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	21 829	-	-	-	-	21 829	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	7 231	-	39 001	(61)	-	-	-	46 171	-
	5425	за 2019г.	-	-	7 231	-	-	-	-	7 231	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	9	-	45	(17)	-	-	-	37	-
	5427	за 2019г.	7	-	16	(14)	-	-	-	9	-
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель
Разницын Геннадий Юрьевич
(расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	178 501	-	34 821	-	(178 456)	-	-	-	-	-	-	-	-	34 866	-
	5530	за 2019г.	2 885	-	177 001	-	(1 394)	-	-	-	-	-	-	-	-	178 501	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	176 070	-	-	-	(176 068)	-	-	-	-	-	-	-	-	176 070	2
	5531	за 2019г.	-	-	176 070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176 070	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	2 363	-	28 444	-	(2 363)	-	-	-	-	-	-	-	-	28 444	-
	5532	за 2019г.	2 894	-	863	-	(1 394)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 363	-
Прочая	5513	за 2020г.	68	-	6 376	-	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	6 420	-
	5533	за 2019г.	-	-	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	-
	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2020г.	178 501	-	34 821	-	(178 456)	-	-	-	-	-	-	-	-	34 866	-
	5520	за 2019г.	2 885	-	177 001	-	(1 394)	-	-	-	-	-	-	-	-	178 501	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода			
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2020г. за 2019г.	458 653	1 135 834 458 653	-	(735 788)	-	-	-	848 244 458 653	
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2020г. за 2019г.	321 653	874 258 321 653	-	(575 548)	-	-	-	620 363 321 653	
займы	5553 5573	за 2020г. за 2019г.	137 000	261 576 137 000	-	(160 240)	-	(10 455)	-	227 881 137 000	
прочая	5554 5574	за 2020г. за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555 5575	за 2020г. за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X X	X X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2020г. за 2019г.	211 740 114 990	969 395 210 141	40 762 7 005	(628 769) 120 387	-	-	-	-	603 564 211 740
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2020г. за 2019г.	13 106 110 870	20 985 12 928	-	(9 123) (110 692)	-	-	-	-	24 968 13 106
авансы полученные	5562 5582	за 2020г. за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2020г. за 2019г.	38	6 38	-	-	-	-	-	-	44 38
кредиты	5564 5584	за 2020г. за 2019г.	-	582 906	16 389	(598 832)	-	-	-	-	463
займы	5565 5585	за 2020г. за 2019г.	21 799 4 120	-	24 373 7 005	(20 108) (9 027)	-	10 455	-	-	36 520 21 799
прочая	5566 5586	за 2020г. за 2019г.	728	13 1 406	-	(726) (678)	-	-	-	-	728
Обязательства перед долевыми	5567 5587	за 2020г. за 2019г.	176 068	365 485 176 068	-	-	-	-	X X	X X	541 553 176 068
Итого	5550 5570	за 2020г. за 2019г.	670 393 114 990	2 105 229 668 794	40 762 7 005	(1 364 577) 120 387	-	X X	X X	X X	1 451 808 670 393

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 _____
 Разницын Геннадий Юрьевич
 (расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	162	-
Отчисления на социальные нужды	5630	47	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	611	62
Итого по элементам	5660	820	62
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	820	62

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



Руководитель
Разницын Геннадий Юрьевич
 (расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (156)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	1 002	(841)		5
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель _____
Разницын Геннадий Юрьевич
 (расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	1 215 032	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1 867 453	153 491	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель
Разницын Геннадий Юрьевич
(расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель
Разницын Геннадий Юрьевич
(расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЭКО-СТРОЙ» ЗА 2020 ГОД**

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик «ЭКО-Строй».

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): ООО СЗ «ЭКО-Строй»

Дата государственной регистрации общества 22.08.2018

(Лист записи ЕГРЮЛ от 22.08.2018)

Основной государственный регистрационный номер - 1187232021162

Идентификационный номер (ИНН) предприятия - 7203456754

Код причины постановки на учет (КПП) - 720301001

Место нахождения общества (почтовый адрес): 625048, Российская Федерация, Тюменская область г. Тюмень, ул. Холодильная, 114, помещение 8

Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 114, помещение 8

Общество является юридическим лицом, форма собственности: частная

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием.

Срок деятельности Общества не ограничен.

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

Основные виды деятельности: Производство общестроительных работ по возведению зданий:

41.20 - строительство жилых и нежилых зданий

43.12.1 - расчистка территории строительной площадки

43.12.3 - производство земляных работ

42.99 - строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

68.10 - покупка и продажа собственного недвижимого имущества

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

Численность персонала общества составляет на 31.12.2020 года 1 человек

31.12.2019 года 1 человек

**2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой Общества с применением программы «1С: Предприятие», с использованием рабочего Плана счетов, разработанного Обществом на основании типового Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. №94н.

2.2. АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТАХ

Информация для раскрытия отсутствует.

2.3. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

В отчетности нематериальные активы показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время использования.

2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Объекты основных средств учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Не начислялась амортизация по:

- земельным участкам;
- объектам, находящимся на консервации сроком более 3 месяцев;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб. за единицу принимаются к учету в состав материально-производственных запасов и списываются на затраты на производство по мере ввода их в эксплуатацию.

По состоянию на 31.12.2020г. на балансе общества числятся основные средства на общую сумму по остаточной стоимости 765,8 тыс. руб.

Основное средство	На 31.12.2020г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Забор из профнастила (130м),	166 150,4	37 275,78	128 874,62
Модульное бытовое здание,	438 000	75 768,54	362 231,46
Забор из профнастила с металлическими воротами 635м	63 262,72	11 407,99	51 854,73
Макет ЖК Дом Лес Парк	284 756	61 903,5	222 852,5

Итого - руб.	952 169,12	186 355,81	765 813,31
--------------	------------	------------	------------

В 2020 году обществом сдавались в аренду ООО СибАгроИнтер следующие земельные участки
 №72:17:1316004:4041 (9138 кв.м)
 №72:17:1316004:4039 (12337 кв.м)
 №72:17:1316004:4040 (9961 кв.м) для строительства электросетей.
 Сумма арендной платы за год составила 20,2 тыс. руб.

На балансовом счете общества № 08.01.1, «Приобретение земельных участков с доп. Расходами» (см. таблицу ниже) учитываются земельные участки под строительство, которые впоследствии будут включены в стоимость строительства объектов. В 2020 году балансовая стоимость земельных участков увеличена на расходы по уплате земельного налога в размере 202,2 тыс. руб. для того, чтобы, достоверно отнести земельный налог на себестоимость строительства объекта вместе со стоимостью земельного участка. В момент принятия на бухгалтерский учет земельных участков, неизвестно, какие объекты будут строиться на данном земельном участке, кроме того возможно их межевание под каждый строящийся объект.

Наименование земельного участка	сумма руб.
ЗУ №72:17:1316004:10000	
Земельный налог (08)	75258,55
ЗУ №72:17:1316004:10001	
Земельный налог (08)	28509,45
ЗУ ЖК ДомЛесПарк ГП-1, ГП-2, ГП-5 (паркинг) №72:17:1316004:4039	
Земельный налог (08)	22349
ЗУ ЖК ДомЛесПарк ГП-3 №72:17:1316004:4040	
Земельный налог (08)	39695
ЗУ ЖК ДомЛесПарк ГП-4 №72:17:1316004:4041	
Земельный налог (08)	36415
Итого	202 227,00

На балансовом счете общества № 08.03- «Строительство объектов Основных средств» учитываются расходы на строительство в разрезе объектов. (см. таблицу ниже). Кроме того, есть общие затраты, связанные с разработкой концепции застройки ЖК «Дом Лес Парк»: уплата процентов по целевым займам и пр., которые учитываются на объекте «ЖК ДомЛесПарк (общие для распределения.)» Данные затраты будут распределяться при вводе объектов по удельному весу от общей площади застройки всех объектов строительства.

В 2020 году введена Котельная (ГП-8) и сети водоснабжения, канализации и газоснабжения к ней. Общие затраты (для распределения) перенесены(распределены) на все объекты строительства.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
		Дебет	Кредит	
Объекты строительства	Дебет	Дебет	Кредит	Дебет
08.03, Строительство объектов основных средств				
Сеть водоснабжения 20м		167 192,98	167 192,98	
Сеть канализации 4м		70 624,51	70 624,51	
ЖК Дом Лес Парк ГП-1	19 061 352,66	129 940 415,00		149 001 767,66
ЖК Дом Лес Парк ГП-1 - кладовые	17 530 494,63	3 619 530,53		21 150 025,16
ЖК Дом Лес Парк ГП-2	17 733 612,77	102 942 844,46		120 676 457,23
ЖК Дом Лес Парк ГП-2 - кладовые	13 977 319,72	3 072 216,23		17 049 535,95
ЖК Дом Лес Парк ГП-3	3 410 796,58	154 549 454,19		157 960 250,77
ЖК Дом Лес Парк ГП-3 - кладовые		31 164 509,08		31 164 509,08
ЖК Дом Лес Парк ГП-4	3 537 435,73	41 968 872,27		45 506 308,00
ЖК Дом Лес Парк ГП-4 - кладовые		29 237 491,42		29 237 491,42
ЖК Дом Лес Парк Котельная ГП-8		21 450 409,49	21 450 409,49	
ЖК Дом Лес Парк Паркинг ГП-5	408 261,20	6 978 915,55		7 387 176,75
ЖК ЖК ДомЛесПарк (ОБЩ. для распред.)	8 949 440,26	21 317 349,69	30 266 789,95	
Сеть газоснабжения		140 937,50	140 937,50	
Итого	84 608 713,55	546 620 762,90	52 095 954,43	579 133 522,02

В связи с выставленной претензией владельца товарного знака «ЖК Среда» ООО СЗ ВЦ СтройЭкспо (ИНН 7719066187) приказом №2ЭС-1 от 10.09.2020г прекращено использование данного товарного знака и присвоено «ЖК Дом.Лес.Парк»

2.6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В 2020 году произведены

- долгосрочные финансовые вложения, а именно, выкуп доли в уставном капитале ООО «Медиа5Старс» на сумму 35,0 млн. руб. (строка 1170 баланса)
По результатам финансовой деятельности ООО «Медиа5Старс» за 2020г. допущен убыток в сумме 592,7 тыс. руб. Общество намерено вести непрерывную финансовую деятельность в 2021г. и последующие годы. Риски для финансовых вложений отсутствуют.
- краткосрочные финансовые вложения на сумму 157 326,3,0 тыс. руб., из которых погашено 43 886,2 тыс. руб. (строка 1240 баланса)

Параметры: Валюта БУ: руб.

Счет, Наименование счета	Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Дебет	Кредит	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет

Договоры			
58.03, Предоставленные займы	157 326 309,43	43 886 194,94	113 440 114,49
Партнер АО	43 886 194,94	43 886 194,94	
№1 от 05.03.2020 (24млн, до 31.12.2021, под 8% год.)	43 886 194,94	43 886 194,94	
ПОРЕВИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	100 399 447,34		100 399 447,34
Займ №4 от 05.03.2020 (8%, до 31.12.2021, 106997000,00)	100 399 447,34		100 399 447,34
УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА ООО СЗ	13 040 667,15		13 040 667,15
№2 от 05.03.2020 (22 мил, 31.12.2021, 8%год)	13 040 667,15		13 040 667,15
Итого	157 326 309,43	43 886 194,94	113 440 114,49

2.7. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ

Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на приобретение.

Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по средней себестоимости.

2.8. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ

В составе незавершенного производства на счете 20.01-Основное производство учитываются затраты по содержанию заказчика-застройщика (руб.)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
		Дебет	Кредит	
Подразделение	Дебет	Дебет	Кредит	Дебет
Типы затрат				
Статьи затрат				
20, Основное производство	7 231 322,72	39 000 540,81	60 600,00	46 171 263,53
ЖК Дом Лес Парк	7 231 322,72	39 000 540,81	60 600,00	46 171 263,53
Материальные затраты		60 600,00	60 600,00	
Сваи С50-30-6		60 600,00	60 600,00	
Прочее		38 939 940,81		
Амортизация зданий, сооружений (20)		306 826,15		
Госпошлины (за регистрацию) (20)		1 213 676,65		
Интернет (20)		105 580,65		
Консультационные услуги (20)		593,34		
Нотариальные расходы (20)		10 260,00		
Обслуживание оргтехники и ПО (20)		20 703,29		
Прочие услуги от Партнер-Строя (20)		600 760,63		
Расходы на маркетинг (20)		80 000,00		
Расходы на рекламу (20)		5 620 740,39		
Расходы по товарному знаку (20)		14 761 631,51		

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
Риэлторские расходы (20)		14 932 195,49		
Хоз.инвентарь (20)		14 400,00		
Хоз.расходы офиса (20)		81 821,04		
Энергоносители (20)		1 190 751,67		
Итого	7 231 322,72	39 000 540,81	60 600,00	46 171 263,53

2.9. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Поскольку, денежные средства дольщиков на расчетный счет Общества до окончания строительства не поступают и не находятся под его контролем, то активом они не являются (понятие актива в п. 7.2 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, одобренной Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ РФ 29.12.1997) Поэтому учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, Общество ведет за балансом на счете 009 в разрезе объектов строительства контрагентов и договоров.

Всего средств на счетах эскроу по состоянию на 31.12.2020 года отражено 997 977,5 тыс. руб. в том числе по следующим объектам строительства

Договоры. Направление деятельности	
ЖК Дом Лес Парк ГП-3	444 287 992,00
ЖК Дом Лес Парк ГП-3 - кладовые	5 450 000,00
ЖК Дом Лес Парк ГП-4	543 054 149,00
ЖК Дом Лес Парк ГП-4 - кладовые	5 185 340,00
Итого	997 977 481,00

Кроме того, в 2020 году обществом получены разрешения на ввод домов:

- ГП-1 №72-304-100-2019 от 09.12.2020г.
- ГП-2 № 72-304-101-2019 от 09.12.2020г.

По которым раскрыты счета эскроу (по ГП-1 на сумму -291 417,1 тыс. руб. и по ГП-2 на сумму- 234 215,6 тыс. руб.) Денежные средства получены на расчетный счет за минусом целевых кредитов и услуг банка.

Прибыль от ввода данных домов будет получена в 2021 году при передаче квартир собственникам жилья по передаточному акту.

2.10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Задолженность по полученным займам и кредитам ведется по видам займов и кредитов.

Расходы, связанные с выполнением обязательств делятся:

- на проценты, причитающиеся к оплате,
- на дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, включаемые в состав прочих расходов.

По состоянию на 31.12.2020 г. обществом получено заемных средств :
 Долгосрочных на сумму 848 244 тыс. руб.
 из них кредитов на сумму 620 362,4 тыс. руб.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Кредит	
Подразделение						
Контрагенты						
Договоры						
67.01, Долгосрочные кредиты						
ПАО СБЕРБАНК						
НКЛ №16 от 03.03.2020 (Кредит под буд. прибыль) до 30.06.2021			211 176 675,49	211 176 675,49		
НКЛ №197 от 08.11.2019 (ЖК ДомЛесПарк ГП1,2) эскроу 8,5% до 28.06.2021		321 653 013,54	364 372 151,92	42 719 138,38		
НКЛ №52 от 21.05.2020 (ЖК ДомЛесПарк ГП3) эскроу до 28.03.2022				279 011 135,00	279 011 135,00	
НКЛ №53 от 21.05.2020 (ЖК ДомЛесПарк ГП4) эскроу до 28.03.2022				341 351 249,57	341 351 249,57	
Итого		321 653 013,54	575 548 827,41	874 258 198,44	620 362 384,57	

И займов на сумму - 238 336,3 тыс. руб.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
		Дебит	Кредит	
Контрагенты	Кредит			Кредит
Договоры				
67.03, Долгосрочные займы				
ИФК Партнер ООО	137 000 000			137 000 000
№9 от 27.08.2019 по 20.11.2023 под 17%	137 000 000			137 000 000
Квадро ООО			26 885 000	26 885 000
№2 от 20.09.2018 без % до 31.12.2018, д/с №2 до 20.11.2023			16 430 000	16 430 000
ПОРЕВИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО			9 391 265	9 391 265
Займ №15 от 01.10.2019 (без %, до 20.11.2023, с 01.01.2020-17%)			9 391 265	9 391 265
СЗ ПАРТНЕР-СТРОЙ АО		160 240 000	225 300 035	65 060 035
5 от 09.10.2020 (без % до 29.09.2022)		160 240 000	206 000 000	45 760 000
6 от 09.11.2020 (без % до 29.09.2022)			19 300 035	19 300 035
Итого	137 000 000	160 240 000	251 121 300	227 881 300

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 66.03 (краткосрочные займы) за 2020 г.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
		Дебет	Кредит	
Контрагенты	Кредит	Дебет	Кредит	Кредит
Договоры				
66.03, Краткосрочные займы	19 821 265	19 821 265	10 455 000	10 455 000
Квадро ООО	16 430 000	16 430 000	10 455 000	10 455 000
№2 от 20.09.2018 без % до 31.12.2018, д/с №2 до 20.11.2023	16 430 000	16 430 000		
№9 от 15.01.2020 (ЖК Среда ГПЗ, 20 млн., без%),			10 455 000	10 455 000
ПОРЕВИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	3 391 265	3 391 265		
Займ №15 от 01.10.2019 (без %, до 20.11.2023, с 01.01.2020-17%)	3 391 265	3 391 265		
Итого	19 821 265	19 821 265	10 455 000	10 455 000
	19 821 265	19 821 265	10 455 000	10 455 000

Недополученные Обществом займы (кредиты), по состоянию на 31.12.2020 г. отсутствовали.

2.11. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

По состоянию на 31.12.2020 г по балансу отражены

1. Отложенные налоговые активы в сумме 9 751,4 тыс. руб. из них за 2020 г. начислено 8 016,9 тыс. руб. на сумму убытка в целях налогового учета в размере 40 084,3 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства в сумме 6069,5 тыс. руб. из них за 2020 г начислено 4 658,0 тыс. руб. на сумму временных разниц по учету процентов по кредитам и займам в сумме – 23 290,0 тыс. руб.

2.12. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Общество применяет общую систему налогообложения.

Доходы и расходы признаются по методу начисления.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- Экономия (убыток) по договорам участия в долевом строительстве;
- доходы от сдачи имущества (включая земельные участки) в аренду (субаренду);
- выручка от реализации иных работ и услуг.

Доход в виде экономии (убыток) от строительства определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены в комплексе следующие условия:

- подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с:

- оказанием услуг заказчика-застройщика;
- расходами по содержанию имущества, сданного (включая земельные участки) в аренду (субаренду);
- стоимостью прочего реализованного имущества.

Затраты на содержание застройщика учитываются по дебету счета 20 "Производство" и по окончании отчетного периода (месяца) распределяются между объектами строительства пропорционально объемам СМР, принятым у подрядчиков на основании актов выполненных работ за отчетный период в общей сумме СМР за период.

Общехозяйственные расходы – списываются на расходы текущего периода.

Выручка от продаж определяется по мере реализации имущества и перехода права собственности на него к покупателям или принятия работ заказчиком (оказания услуг).

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость

	Доходы без НДС	
	2020 г	2019 г
Доходы(расходы) от сдачи в аренду (субаренду)	20,2	8,9
Итого	20,2	8,9

Прочие доходы и расходы

Счет	Прочие доходы и расходы за 2020год	
	Расходы	Доходы
Прочие доходы и расходы		
Проценты по договорам займа (91)	17 185 195,74	8 388 605,64
Прочие внереализационные доходы (расходы) (91)	505 815,27	155 930,26
Расходы на услуги банков	6 885 962,71	
Реализация прочего имущества	342 912,90	346 370,40
Итого	24 919 886,62	8 890 906,30

По результатам финансовой деятельности в 2020 году получен убыток в сумме 13 470,0 тыс. руб., который в 2021 году будет списан за счет прибыли

- полученной от передачи квартир дольщикам по сданным в 2020 году домам ГП-1 и ГП-2
- от сдачи в аренду ООО «Теплый дом» , введенной 2020 году котельной
- от передачи квартир дольщикам домов ГП-3 и ГП-4 , которые по плану застройки будут сданы в 2021 году

2.13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) банковские депозиты.

Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование включаются Обществом в движение денежных средств по текущей деятельности. В отчете о движении денежных средств:

- суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг, показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков;
- суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей:

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

тыс. руб.

	На 31.12.2020г	На 31.12.2019 г.
Средства в кассе	8,6	
Средства на расчетных счетах	639,9	143,3
Депозитные счета	81 400,0	
Спец счета в банке(аккредитивы)	300 132,5	272 391,3
Итого денежные эквиваленты	382181,0	272 534,6

По состоянию на 31.12.2020 г. существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования нет.

2.14. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

31.12.2019г. в учетную политику для целей бухгалтерского учета Общества внесены дополнения, в части порядка формирования аналитики по договорам долевого участия через счета эскроу и отражения указанной информации в бухгалтерском балансе. А именно, Обществом произведен зачет между активами, сформированными на счете 76.06 и пассивами, сформированными на счете 86.02 бухгалтерского учета. Соответственно, строки 1230 «Дебиторская задолженность» и 1550 «Прочие обязательства» отражены с учетом изложенного (по итогам 2020 года в балансе по строке 1550 «Прочие обязательства» сумма 541 553,0 тыс. руб. отражена свернуто, по счетам 86.02 (1542 988 тыс. руб.) и 76.06 (1 001 435 тыс. руб.)).

Таким образом, в бухгалтерском балансе отражены только расчеты по договорам ДДУ, по которым выполнены условия раскрытия эскроу-счетов (получены разрешения на ввод), но объекты не переданы по актам приема передачи дольщикам.

Основание:

Договоры участия в долевом строительстве – это разновидность договоров купли-продажи, о чем в свое время написал Президиум ВАС в постановлении от 11.07.2011 № 54.

В целях аналитического учета обязательств по договорам долевого участия через счета эскроу Общество использует счета 76.06 и 86.02, в результате, формируются обязательства Общества перед дольщиком и обязательства дольщика перед Обществом.

Фактически средства дольщиков не используются непосредственно при строительстве объекта, а все этапы возведения застройщик финансирует либо из собственных ресурсов, либо за счет целевого кредита. Таким образом, средства дольщиков на эскроу-счетах активом не являются.

Обязательства Общества перед дольщиком, также возникают только при продаже недвижимости (датой реализации недвижимого имущества является дата его передачи приобретателю по передаточному акту или иному документу).

То есть, фактически бухгалтерский учет, построен Обществом на принципах реализации готового продукта. Таким образом, указанная схема учета операций может исказить отчетность. В связи с

указанным, если застройщик не стал обладателем денежных средств, а дольщику не переданы права по передаточному акту, то в балансе взаимная задолженность по обязательствам, никак не отражается.

2.15. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Корректировки по вступительному сальдо в балансе за 2020 год не вносились

Изменения в учетную политику выполнены перспективным методом. Обществом не произведен ретроспективный пересчет показателей бухгалтерской отчетности, по сделкам по договорам долевого участия через счета эскроу. При ретроспективном пересчете числовые показатели бухгалтерской отчетности за 2019 и 2018г.г составили бы:

	2019 г.	2018г.
Строка 1230 «Дебиторская задолженность»	2 433	2 885
Строка 1550 « Прочие обязательства»	0	0
Валюта баланса	494 443	114 946

2.16. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА

По состоянию на 31 декабря 2020 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и состоит из: 100% оплаты доли в Уставном капитале общества АО «Партнер» в сумме 10,0 тыс. руб.

2.17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

СПИСОК

взаимозависимых лиц ООО «СЗ «Эко-Строй» по состоянию на 31 декабря 2020 г.

ПРИЧИНА ВЗАИМОЗАВИСИМОСТИ				
Общество и его ЕИО - Генеральный директор	Общество и его участник, владеющий более 25% в УК этого Общества (пп. 1 п. 2 ст. 105.1 НК РФ)*	Общества, у которых есть один и тот же участник, владеющий в каждом из них более 25% в уставном капитале (пп. 3. п. 2 ст. 105.1 НК РФ)**	Общества, у которых один и тот же директор (пп. 8 п. 2 ст. 105.1 НК РФ)***	Организация и физлицо, которое владеет более 25% в УК Общества-участника этой организации (пп. 2 п. 2 ст. 105.1 НК РФ)****
1	2	3	4	5
ООО УК Партнер (Управляющая организация)	АО Партнер (100%)	ООО «Бином» (100%)	ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина»	ООО «СЗ «ЭКО-город»
		ООО «Теплый дом» (100%)	ООО «Квадро»	ООО «Бином»

		АО «СЗ «Партнер-Строй» (99,875%)	ООО «СЗ «ЭКО-город»	ООО «Теплый дом»
		ООО ИФК «Партнер» (91,213%)		АО «СЗ «Партнер-Строй»
		ООО «Гилевская роща» (50%)		ООО ИФК «Партнер»
		АО «КСМ» (100%)		ООО ТД «Поревит»
		ООО «СЗ «ЭКО-город» (100%)		ООО «Гилевская роща»
		ООО «Квадро» (100%)		ООО ТЦ «Южный»
		ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина» (100%)		ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина»
				АО «КСМ»
				ООО «Квадро»

Примечание:

Общество = ООО «СЗ «Эко-Строй»

* ООО «УК «Партнер» выполняет функции единоличного исполнительного органа ООО «СЗ «Эко-Строй».

** АО «Партнер» (участник) владеет долей более 25% в их уставном капитале ООО «СЗ «Эко-Строй»;

*** В данных Обществах один участник (АО «Партнер»), владеющий более 25% в их уставном капитале;

**** В данных Обществах участник (АО «Партнер») с долей более 25%, в котором Разницыну Г.Ю. принадлежит более 25%

ПОЯСНЕНИЯ по изменениям в 2020г:

- 1) ООО «УК «Партнер» исключено из списка в 3,5 столбцах – доля АО «Партнер» (100 %) продана в части (в размере 75%) физическому лицу – Разницыну Г.Ю. (ДКП от 12.11.2020 г.);
- 2) АО «СЗ «Партнер-Строй» в списке в 3,5 столбцах (переименование организации 27.02.2020г), ранее в списке АО «Партнер-Строй».
- 3) АО «СЗ «Партнер-Строй» исключено из списка по столбцу 4 в связи со сменой единоличного исполнительного органа в АО «СЗ «Партнер-Строй»

Перечень договорных отношений с взаимозависимыми обществами

2020 год

Руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры	Кредит				
Счет					
ИФК Партнер ООО	138 978 054,79		23 289 999,96		162 268 054,75
№9 от 27.08.2019 по 20.11.2023 17%	138 978 054,79		23 289 999,96		162 268 054,75
67.03	137 000 000,00				137 000 000,00
67.04	1 978 054,79		23 289 999,96		25 268 054,75

Контрагенты	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Партнер АО		46 057 631,36	46 057 631,36		
№03/06/2018 от 22.08.2018 Аренда 60.01		159 600,00	159 600,00		
№1 от 05.03.2020 , до 31.12.2021, под 8% год.) 76.09		45 898 031,36	45 898 031,36		
58.03 займ выданный		43 886 194,94	43 886 194,94		
76.09 проценты по займам		2 011 836,42	2 011 836,42		
УК ПАРТНЕР ООО		16 355 542,00	21 386 738,00		6 134 738,00
4 от 01.11.2019 (Лицензионный договор)	1 091 542,00	16 211 542,00	21 242 738,00		6 122 738,00
Договор б/н от 22.08.2018 Управление обществом	12 000,00	144 000,00	144 000,00		12 000,00
УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА ООО СЗ		13 673 910,54		13 673 910,54	
№2 от 05.03.2020 (22 мил, 31.12.2021, 8%год)		13 673 910,54		13 673 910,54	
58.03 займ выданный		13 040 667,15		13 040 667,15	
76.09 проценты по займам		633 243,39		633 243,39	

2.18. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ
По состоянию на 31.12.2020г.

Параметры:	Валюта : руб.	Сальдо на конец периода
Счет, Наименование счета		
Контрагенты		
Договоры		
009 Обеспечения обязательств и платежей выданные		
ЖК Дом Лес Парк		
ПАО СБЕРБАНК		
№52/1 от 02.06.2020 Договор залога имущественных прав ГПЗ		344 803 815,00
№53/1 от 28.05.2020 Договор залога имущественных прав ГП4		524 671 660,00
Итого		869 475 475,00

Дирекция Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с этими поручительствами.

2.19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Информация для раскрытия отсутствует

2.20. О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ.

В деятельности общества потенциально существенные риски отсутствуют

2.21. О РАЗМЕРАХ ВЫПЛАТЫ ВОЗНАГРАЖДЕНИЙ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ

Тыс.руб.

№ п/п	Наименование связанных сторон	Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты		Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	
		оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	вознаграждения по окончании трудовой деятельности, по договорам добровольного страхования, заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)	вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, иные долгосрочные вложения
1	2	3	4	5	6
	Главный бухгалтер	209,8			

Управление обществом осуществляется ООО УК Партнер, вознаграждение за управление в 2020 году по договору б/н от 22.08.2018г. составило 144,0 тыс. руб.

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено (48) листами

На Слова шарики (48) листам
Руководитель задания по аудиту, по результатам
которого составлено настоящее заключение
заключенное независимого аудитора

/ Ермакова Т.А. /

М.П.

