



ЭККАУНТ ЮГ

АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

г. Краснодар, ИНН 2308123873, ОГРН 1062308031554

тел: (861) 212-60-64, 8 (918) 442-72-00, e-mail: shfompeka@mail.ru

исх. № 100 от 29.03.2021 г.

Аудиторское заключение независимого аудитора

**Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «СпецСтройПроект»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройПроект» (ООО «СпецСтройПроект»), ОГРН 1162312051527, Российская Федерация, 350910, Краснодарский край, город Краснодар, улица Им. Фадеева (Пашковский жилой массив тер.), дом 212, оф. 111) (далее – «Организация», «Аудируемое лицо»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 г., 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, включая основные положения учетной политики. (далее – «годовая бухгалтерская отчетность»).

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, отраженную в разделе 1. «Основные сведения об Организации» Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности Организации за 2020 г. о том, что доля единственного участника находится под обременением в пользу ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» до исполнения Организацией всех обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №8619/0000/2020/21813 от 03.09.2020 г. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства Организации за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Организации, которое наделено полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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**

Доверенность № 1 от 18.01.2021 г.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью

ООО «Эккаунт Юг» ОГРН 1062308031554,

Место нахождения: Россия, 350049, г. Краснодар, пр. Луговой, 10

Фактический адрес: Россия, 350049, г. Краснодар, ул. Котовского, д. 42, офис 327,
тел./факс: (861) 212-60-64

член саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ: 11606063848



В. Ю. Стефанова

29 марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ"	ИНН	31360399		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2312239503		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес)					
350910, Краснодарский край, Краснодар г, Им. Фадеева (Пашковский Жилой Массив Тер ул, д. № 212, оф. 111					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ЭККАУНТ ЮГ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2308123873
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1062308031554

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	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.2	Основные средства	1150	292	480	44
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	68	36	9
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	360	516	53
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.3	Запасы	1210	1 510 803	1 215 708	1 002 388
5.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	221	57	36
5.5	Дебиторская задолженность	1230	851 123	335 292	316 782
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 281 135	235	1 340
	Прочие оборотные активы	1260	25	10	4
	Итого по разделу II	1200	5 643 307	1 551 302	1 320 550
	БАЛАНС	1600	5 643 667	1 551 818	1 320 603

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	826 194	826 194	826 194
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	347	92	-
	Итого по разделу III	1300	826 541	826 286	826 194
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.7	Заемные средства	1410	3 460 093	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	20	36	9
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 460 113	36	9
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.7	Заемные средства	1510	7 411	48	48
5.8	Кредиторская задолженность	1520	1 349 193	725 237	494 352
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.9	Оценочные обязательства	1540	409	211	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 357 013	725 496	494 400
	БАЛАНС	1700	5 643 667	1 551 818	1 320 603

Руководитель _____
(подпись)


 Киракосян Оганес
 Вачаганович
 (расшифровка подписи)

МЕЛИШЕВ А.И. ПО ДОВЕРЕННОСТИ
 № 23АА9071652 ОТ 12.06.2019

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ"	ИНН	31360399		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2312239503		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.1	Проценты к получению	2320	800	-
5.2	Проценты к уплате	2330	(423)	-
5.3	Прочие доходы	2340	649	414
5.4	Прочие расходы	2350	(799)	(265)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	227	149
5.5	Налог на прибыль	2410	28	(57)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(20)	(57)
	отложенный налог на прибыль	2412	48	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	255	92

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	255	92
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Киракосян Оганес
Вачаганович

(расшифровка подписи)

МЕЛИШЕВ А.И. ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 23АА9071652 ОТ 12.06.2019

26 марта 2021 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	31
31360399	12
2312239503	2020
71.12.2	16
12300	384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / 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	826 194	-	-	-	-	826 194
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	92	92
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	92	92
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
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	-	-

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	826 194	-	-	-	92	826 286
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	255	255
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	255	255
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	826 194	-	-	-	347	826 541

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	826 541	826 286	826 194



МЕЛИЩЕВ А. И. ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 23АА9071652 ОТ 12.06.2019

Кирикосян Оганес
Вачаганович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 марта 2021 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ"	ИНН	31360399		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2312239503		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	483 067	220 747
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	435 224	188 763
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	47 843	31 984
Платежи - всего	4120	(662 260)	(221 852)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(646 457)	(215 085)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 291)	(3 482)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(91)	(117)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(11 421)	(3 168)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(179 193)	(1 105)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(162 000)	-
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	(162 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(162 000)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 622 093	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 622 093	-
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	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 622 093	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 280 900	(1 105)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	235	1 340
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 281 135	235
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Киракосян Оганес
Вачаганович

(расшифровка подписи)

МЕЛИШЕВ А.И. ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 23АА9071652 ОТ 12.06.2019

26 марта 2021 г.

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик "СпецСтройПроект"
за 2020 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ "СпецСтройПроект" (далее - «Общество», «Организация») за 2020 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и исходя из установленных в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. В отчетном периоде Организацией не допускалось фактов неприменения и/или отступления от установленных правил бухгалтерского учета, действующих в Российской Федерации.

Отчетный период – с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

Единица измерения показателей годовой бухгалтерской отчетности - тысячи рублей (далее тыс. руб.), если не указано иное.

1. Основные сведения об Организации:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "СпецСтройПроект"
Сокращенное наименование	ООО СЗ "СпецСтройПроект"
ИНН/КПП	2312239503/231201001
Дата регистрации	12.02.2016г, ОГРН 1162312051527
Место нахождения (юридический адрес)	350910, Краснодарский край, Краснодар г, Им Фадеева (Пашковский Жилой Массив Тер.) ул, дом № 212, офис 111
Почтовый адрес	350910, Краснодарский край, Краснодар г, Им Фадеева (Пашковский Жилой Массив Тер.) ул, дом № 212, офис 111
Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Описание характера -операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность организации-Застройщика в соответствии с нормами Федерального закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
Органы управления	-высший орган управления: общее собрание участников (участник); -единоличный исполнительный орган: Генеральный директор
Состав контрольных органов	Уставом не предусмотрено
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор Киракосян Оганес Вачаганович
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	Ведение бухгалтерского учета возложено на бухгалтера Соколову Ирину Федоровну
Уставный капитал	826 194 тыс. руб. Оплачен полностью
Доли Уставного капитала, принадлежащие Обществу	нет
Участники Общества	Киракосян Оганеса Вачаганович - 100%, доля находится под обременением до исполнения всех обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №8619/0000/2020/21813 от 03.09.2020 г Залогодержатель ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»
Бенефициарный владелец	Киракосян Оганеса Вачаганович
Среднегодовая численность, работающих за отчетный период	11 чел
Дочерние и зависимые общества	ООО СЗ «СпецСройПроект» является владельцем 4% уставного капитала ООО СЗ «СпецСтройКраснодар»
Обособленные подразделения,	нет

филиалы и представительства	
Аудитор	ООО «Эккаунт Юг» ИНН 2308123873 ОГРН 1062308031554 Место нахождения: Россия, 350049, г. Краснодар, пр. Луговой, 10, офис 2 Фактический адрес: Россия, г. Краснодар ул. Котовского 42, оф. 327
Перечень действующих в отчетном периоде лицензий	Является членом СРО ООО «Краснодарские строители» рег. номер 946 от 04.04.2018

2. Основы подготовки годового отчета.

В целях обеспечения качественного составления годовой отчетности в конце отчетного периода проведены необходимые мероприятия:

– Проведена инвентаризация в соответствии с положениями учетной политики.

По результатам инвентаризации установлено, что фактическое наличие имущества соответствует данным бухгалтерского учета, излишки и недостачи не выявлены, существенных расхождений по расчетам с контрагентами не выявлено.

– по состоянию на 31.12.2020 г. проведена ревизия наличных денежных средств в кассе. В результате ревизии излишков и недостач не обнаружено.

– по состоянию на 31.12.2020 г. проведена сверка остатков по расчетным, ссудным и иным счетам Организации с обслуживающими Банками. В результате сверки остатков расхождений не установлено.

Годовая бухгалтерская отчетность Организации за 2020 год подготовлена в соответствии с приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010 года и состоит из:

– бухгалтерского баланса;

– отчета о финансовых результатах;

– приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, в т. ч. отчета об изменении капитала, отчета о движении денежных средств и настоящих Пояснений в составе годовой бухгалтерской отчетности.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

По оценке руководства Организации при подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2020 г. нет факторов неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Организации.

В течение 2020 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности и применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

В 2020 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.

3. Основные положения учетной политики

Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности осуществляется Организацией в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ РФ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н, федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и иных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации сформирована на основе следующих основных допущений:

- допущение имущественной обособленности: активы и обязательства Организации существуют обособленно от имущества и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;

- допущение непрерывности деятельности: Организация планирует продолжать свою деятельность в будущем и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущение последовательности применения учетной политики выбранная Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

- допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности Организации относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в

бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

-Учетная политика Организации предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Исправление ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утв. Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Критерии существенной ошибки в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она привела к искажению соответствующей строки бухгалтерской отчетности более, чем на 10%, либо совокупность ошибок привела к искажению какой-либо строки бухгалтерской отчетности более, чем на 10%.

Основы Учетной политики Организации по бухгалтерскому учету на 2020 год:

Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в версии программы 1С: Бухгалтерия 8.3 (модуль застройщика).

Инвентаризация проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина России от 13 июня 1995 г. № 49 и пп.26-28 «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н. Инвентаризация обязательна перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

Порядок и сроки проведения инвентаризации определяются руководителем Организации.

Инвентаризация ОС производится 1 раз в три года.

Не относятся к основным средствам и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов активы стоимостью не более 40000 руб.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Способ начисления амортизации основных средств– линейный.

Изменения сроков полезного использования и способов амортизации ОС в 2020 году не производилось

По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

Первоначальная стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется в порядке, предусмотренном п.11 ПБУ 6/2001.

Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы отчетного периода.

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется в порядке, предусмотренном п.14 ПБУ 14/2007.

По каждому нематериальному активу срок полезного использования устанавливается с учетом вида НМА, лицензионных, нормативно-правовых и других ограничений использования объекта и зависит от срока действия прав Организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом, а также от ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации

В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению.

Амортизация нематериальных активов с установленным сроком полезного использования производится линейным методом.

Изменения сроков полезного использования и способов определения амортизации нематериальных активов в 2020 году не производилось

Переоценка нематериальных активов не производится.

Приобретаемые материальные запасы отражаются в учете по фактической себестоимости (фактическим ценам) без использования счета 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей».

Установить, что определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

Производить единовременное списание стоимости специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам организации.

Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей.

Единица бухгалтерского учета материально-производственных запасов может быть номенклатурный номер, при отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – по средней себестоимости. (п. 16 ПБУ 5/01).

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости.

Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам, понесенным организацией.

Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и другие);

- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и тому подобного).

К финансовым вложениям относятся:

- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);

- вклады в уставные (складочные) капиталы других фирм (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);

- предоставленные другим организациям займы;

- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Финансовые вложения принимаются на учет по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пунктами 9 - 17 ПБУ 19/02.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений. (П. 5 ПБУ 19/02)

Финансовые вложения, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, в соответствии с пунктом 21 ПБУ 19/02 отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости

При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, организацией применяется следующий способ: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Суммы денежных средств, зачисленные на счет организации в качестве процентов по договору банковского счета, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Поступления средств дольщиков классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений.

К денежным эквивалентам отнесены

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (п. 5 ПБУ 23/2011);

- векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности")

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они характеризуют не столько деятельность организации сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда

поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности Общество свернуто отражает денежные потоки в виде косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Уплата процентов по полученным займам отнесено к денежным эквивалентам.

Расходы по целевым займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются равномерно в течение срока займа (кредитного договора).

Учет по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц.

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организации» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 6 мая 1999г. №32н.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка в виде финансового результата (экономии) от деятельности заказчика-застройщика:

- выручка от продажи товаров, материалов;

- выручка от прочих доходов.

Финансовый результат от деятельности заказчика-застройщика определяется по окончании строительства, сдачи объекта в эксплуатацию и передачи его дольщикам на основании актов приема-передачи

Выручка для целей бухгалтерского учета от продажи товаров, материалов и прочие доходы определяются по методу начислений, т.е. по отгрузке продукции и переходу права собственности.

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 6 мая 1999 г.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности, в том числе финансовый результат (перерасход) от деятельности заказчика-застройщика;

- прочие расходы.

Основной деятельностью компании является строительство жилых и нежилых зданий и сооружений. В связи с этим учет общехозяйственных и коммерческих расходов осуществляется на счете 26 и 44 с последующим ежемесячным распределением пропорционально сумме прямых затрат на строительство объекта, аккумулированных на счете 08.03

Отчисления в резервы: на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по судебным разбирательствам, по сомнительным долгам производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично главным бухгалтером по согласованию с руководителем на основании проведенной инвентаризации и письменного обоснования такого решения.

Оценочные обязательства по отпускам сотрудников создаются на конец года в сумме, соответствующей расходам на отпуска и взносам в соц. фонды, рассчитанным на основании инвентаризации остатка отпусков сотрудников, проведенной на конец года с отнесением исчисленной суммы на счета учета расходов на оплату труда соответствующего сотрудника. Величина обязательства определяется отдельно по каждому сотруднику.

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

В Учетную политику на 2020 год существенные изменения, в том числе требующие ретроспективного пересчета показателей отчетности Организацией не вносились.

В Учетную политику на 2021 год внесены изменения в связи со вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы», Организацией принято решение о перспективном отражении в учете данных изменений

4. Связанные стороны и операции со связанными сторонами

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица, связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным или связанной стороной
1	Киракосян Оганес Вачаганович	Киракосян Оганес Вачаганович является единственным Учредителем и Генеральным директором ООО СЗ «СпецСтройПроект»,
2	ИП Киракосян Оганес Вачаганович	Одно лицо с Генеральным директором и учредителем
3	ООО СЗ «СпецСтройКраснодар»	ООО «СпецСройПроект» является владельцем 4% уставного капитала ООО СЗ «СпецСтройКраснодар»
4	ООО "Овик Групп"	единственным Учредителем и Генеральным директором ООО «СпецСтройПроект» Киракосян Оганес Вачаганович является единственным Учредителем и Генеральным директором ООО «Овик Групп»
5	ООО «ЭКК»	единственным Учредителем и Генеральным директором ООО «СпецСтройПроект» Киракосян Оганес Вачаганович является владельцем 50% уставного капитала ООО «ЭКК»
6	ООО «СЗ «ГАММА А»	С 20.03.2020 г Киракосян Оганес Вачаганович является владельцем 40% уставного капитала ООО СЗ «ГАММА А»,

В 2020 году со связанными сторонами осуществлялись следующие операции

По взаимоотношениям с единственным участником Киракосяном О. В.

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Задолженность на 31.12.2019	Получены займы	Возвращены займы	Задолженность на 31.12.2020	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор займа б/н от 26.02.2016	31.12.2021	безналичная	138	0	0	138	0

Так же в рамках обеспечения обязательств по проектному финансированию в рамках 214-ФЗ от 30.12.2014 г. единственный участник компании Киракосян Оганес Вачаганович предоставил ООО СЗ «СпецСтройПроект» следующее обеспечение обязательств на 31.12.2020 г. :

Договор	Вид обеспечения	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
		3 244 000	-	-
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21813-ДП-2 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21813 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	469 000	-	-
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21814-ДП-2 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21814 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	1 200 000	-	-
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21815-ДП-2 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21815 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	1 575 000		
Итого		3 244 000		

По взаимоотношениям с ИП Киракосян О. В.

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2020	Остаток на 31.12.2019	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор процентного займа б/н от 02.12.2020 (5%)	2025	безналичная	33 000	-	-
Проценты к Договору процентного займа б/н от 02.12.2020 (5%)	-	-	131	-	-
Договор процентного займа б/н от 04.12.2020 (5%)	2025	безналичная	8 093	-	-
Проценты к договору процентного займа б/н от 04.12.2020 (5%)	-	-	16	-	-
Договор процентного займа б/н от 24.11.2020 (5%)	2025	безналичная	69 000	-	-
Проценты к договору процентного займа б/н от 24.11.2020 (5%)	-	-	339	-	-
Итого			110 579		

По взаимоотношениям с ООО СЗ «СпецСтройКраснодар»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	на 31.12.2020 (дебиторска)	на 31.12.2019 (дебиторска)	величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор уступки прав требования б/н от 27.12.2019г. (Долг перед физлицом)	на 31.12.2021	безналичная	16 332	16 332	
Договор уступки прав требования б/н от 31.12.2019г. (Долг ИП Аршакян К.В.)	на 31.12.2021	безналичная	28 932	28 932	
Итого			45 264	45 264	

Все операции Организации со связанными сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными сторонами не оказали существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и не характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями. Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось.

Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу в отчетном периоде.

Наименование должности	Сумма, тыс. руб.	Вид вознаграждения
Основной управленческий персонал	48	краткосрочные вознаграждения

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2020 г. не выплачивала.

5. Пояснения к балансу.

5.1. Вступительные и сравнительные данные.

Данные бухгалтерского баланса на начало 2020 года сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса, сформированного по состоянию на 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г.

В результате изменений в бухгалтерскую отчетность, предусмотренных п. 2 Приказа Минфина РФ от 19.04.19 N 61н «О внесении изменений в приказ Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 г. N 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» Организацией был произведен ретроспективный перерасчет показателей Отчета о финансовых результатах за 2019, который не привел к корректировке финансового результата от деятельности за 2019 год:

Данные формы 2 «Отчет о финансовых результатах»					
До внесения изменений			После внесения изменений		
Код строки	Наименование показателя	Сумма	Код строки	Наименование показателя	Сумма
2300	Прибыль до налогообложения	149	2300	Прибыль до налогообложения	149
2410	Текущий налог на прибыль	(57)	2410	Налог на прибыль	(57)
2421	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		2411	в т.ч. текущий налог на прибыль	(57)
2430	Изменение отложенных налоговых обязательств	(36)	2412	отложенный налог на прибыль	0
2450	Изменение отложенных налоговых активов	36			
2460	Прочее		2460	Прочее	
2400	Чистая прибыль (убыток)	92	2400	Чистая прибыль (убыток)	92

5.2. Основные средства

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	начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	612	(132)	-	(44)	12	(156)	-	-	568	(276)
	5210	за 2019г.	44	(1)	315	-	-	(131)	-	-	612	(132)
в том числе: Другие виды основных средств	5201	за 2020г.	612	(132)	-	(44)	12	(156)	-	-	568	(276)
	5211	за 2019г.	44	(1)	315	-	-	(131)	-	-	612	(132)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Группа учета ОС	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Остаточная стоимость на 31.12.2020	Остаточная стоимость на 31.12.2019	Остаточная стоимость на 31.12.2018
Основное средство					
Другие виды основных средств:					
Шкаф для документов со стеклом Премьер, венге,	00-000372	26.11.2018	-	35	44
Макет архитектурный ЖК "Открытие"	00-000396	21.01.2019	119	221	0
Видеозеркал полноцветный уличный 295*167 см	00-000409	20.05.2019	173	224	0
Итого			292	480	44

Арендованное и сданное в аренду имущество

Для ведения строительства жилого комплекса ЖК «Фонтаны» Литеры 11,13,16 Организация арендует у АО «ОБЪЕДИНЕНИЕ» следующие земельные участки:

Кадастровый номер	№ и дата договора аренды	Адрес участка	Площадь участка
23:43:0309037:710	ЗУ № 23 от 08.06.2018 г.	ул. Воронежская д.47/10 Литер 11	13 215 м2
23:43:0309037:712	ЗУ № 22 от 08.06.2018 г.	ул. Воронежская д.47/14 Литер 13	9 892 м2
23:43:0309037:382	ЗУ № 21 от 08.06.2018 г.	ул. Воронежская д.47/13 Литер 16	6 837 м2

Организация с января по март 2020 года арендовала помещение для офиса по договору аренды нежилого помещения с ИП Казарян В. Т. по адресу: г. Краснодар, Им Фадеева (Пашковский Жилой Массив Тер.) ул., дом № 214, помещение 46.

С апреля по декабрь 2020 года организация арендует помещение для офиса по договору аренды нежилого помещения с ООО «Капитал Консалтинг» по адресу: г. Краснодар, Им Фадеева (Пашковский Жилой Массив Тер.) ул, дом № 212, помещение 111.

Организация предоставляет в аренду часть земельного участка (20 м2), принадлежащего ей на праве собственности, №23:43:0108020:7199 по адресу: г. Краснодар, ул. Дубравная, д.1 по договору аренды б/н от 14.02.2019 г с ООО «ХОРОШЕЕ ДЕЛО».

Залоговые стоимости в вышеуказанных договорах аренды не определены.

5.3. Запасы

В составе запасов Организации по строке 1210 «Запасы» в соответствии с учетной политикой отражаются помимо материалов и товаров, затраты по строительству, а так же НДС относящийся к затратам по строительству

Наименование актива	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Объекты строительства на продажу, в том числе	684 595	389 393	176 152
Жилой комплекс ЖК Открытие ул. Дубравная, 1	519 732	319 587	156 800
Жилой комплекс ЖК Фонтаны	164 863	69 806	19 352
Материалы	25	132	52
Земельные участки на продажу, в том числе	826 183	826 183	826 183
ЗУ №423, 18 100 кв.м по адресу: Респ.Адыгея, Майкопский р-н, в границах СХПК "Новосвободненский", в 4 км. ю-вост ст. Новосвоб. кад.№ 01:04:5801002:423	99 043	99 043	99 043
ЗУ №424, 18 100 кв.м по адресу: Респ.Адыгея, Майкопский р-н, в границах СХПК "Новосвободненский", в 4 км. ю-вост ст. Новосвоб. кад.№ 01:04:5801002:424	99 043	99 043	99 043
ЗУ №425, 34 400 кв.м по адресу: Респ.Адыгея, Майкопский р-н, в границах СХПК "Новосвободненский", в 2,8 км. ю-зап ст. Новосвоб. кад.№ 01:04:5801002:425	172 769	172 769	172 769

ЗУ №430, 11 026 кв.м по адресу: Респ.Адыгея, Майкопский р-н, в границах СХПК "Новосвободненский", в 2,9 км. ю-зап ст. Новосвоб. кад.№ 01:04:5801002:430	62 352	62 352	62 352
ЗУ №431, 23 274 кв.м по адресу: Респ.Адыгея, Майкопский р-н, в границах СХПК "Новосвободненский", в 4.9 км. ю-вос ст. Новосвоб. кад.№ 01:04:5801002:431	121 164	121 164	121 164
ЗУ №433, 18 100 кв.м по адресу: Респ.Адыгея, Майкопский р-н, в границах СХПК "Новосвободненский", в 4.1 км. ю-вос ст. Новосвоб. кад.№ 01:04:5801002:433	99 043	99 043	99 043
ЗУ №434, 34 300 кв.м по адресу: Респ.Адыгея, Майкопский р-н, в границах СХПК "Новосвободненский", в 4.7 км. ю-вос ст. Новосвоб. кад.№ 01:04:5801002:434	172 769	172 769	172 769
Итого	1 510 803	1 215 708	1 002 387

5. 4. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Счет	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
19, НДС по приобретенным ценностям	221	57	36
19.01, НДС при приобретении основных средств	35	35	35
19.03, НДС по приобретенным материально-производственным запасам	175	20	0
19.04, НДС по приобретенным услугам	11	2	1
Итого	221	57	36

5. 5. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. Долгосрочной (в том числе переквалифицированной из краткосрочной) и просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 нет.

Группировка дебиторов	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Поставщики и подрядчики	406 051	109 367	79 471
Покупатели и заказчики	157 088	157 118	157 097
Задолженность бюджета по налогам	279	268	968
Прочие дебиторы	7 068	76 685	52 003
Задолженность дольщиков по ДДУ	280 637	9 854	27 243
ИТОГО	851 123	353 292	316 782

Крупнейшие Дебиторы:

Наименование дебитора	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Мадоян Г.М.	0	157 097	157 097
ООО "ГЕФЕСТ КОНСТРАКШН"	223 602	0	34 939
ООО «Теплосервис»	62 500	62 500	0
АО «Краснодартеплосеть»	18 902	18 902	15 342
Казарян К.В.	0	51 699	51700
ИП Кузьмина	8 480	8 480	0
ООО «СпецСтройКапитал»	0	6 882	0
ООО «Ю-Тек»	71 338	0	0

5.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Банковские счета	Вид счета	Дата открытия	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
(ЖК ОТКРЫТИЕ) 40702810230000024063, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК 1	Расчетный	23.08.2018	21 873	235	1 322
40702810569080000035, КРАСНОДАРСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "АК БАРС" БАНК	Расчетный	14.02.2016	24	-	18
(ЖК Фонтаны Л11) 40702810230000024199, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК 2	Расчетный	31.08.2018	7	-	-
(ЖК Фонтаны Л13) 40702810530000024200, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК 3	Расчетный	31.08.2018	5	-	-
(ЖК Фонтаны Л16) 40702810130000024202, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК 4	Расчетный	31.08.2018	20	-	-
(Аккредитив ЖК Фонталы Литер 13) 40901810300020512021, ПАО СБЕРБАНК	Аккредитив		1 198 070	-	-
(Аккредитив ЖК Фонталы Литер 16) 40901810400020511812, ПАО СБЕРБАНК	Аккредитив		438 786	-	-
(Аккредитив ЖК Фонтаны Литер 11) 40901810100020512315, ПАО СБЕРБАНК	Аккредитив		1 622 350	-	-
Итого			3 281 135	235	1 340

5.7. Кредиты и займы

Контрагенты	Договоры	Цели кредитования/привлечения займов	Срок погашения	Сумма по договору	Сальдо на 31.12.2020	Сальдо на 31.12.2019	Изменение величины займов и кредитов	Одобренные, но неиспользованные кредиты/займы на 31.12.2020
					Основная сумма	Основная сумма		Основная сумма
Долгосрочные								
ОАО «Сбербанк России» г. Краснодар доп. офис 8619/0154	Договор № 8619/0000/2020/21813 от 03.09.20 г.	Проектное финансирование	2024	450 000	450 000	-	450 000	-
	Договор № 8619/0000/2020/21889 от 25.11.20 г.		2024	1 250 000	1 250 000	-	1 250 000	-
	Договор № 8619/0000/2020/21890 от 25.11.20 г.		2024	1 650 000	1 650 000	-	1 650 000	-
ИП Киракосян Оганес Вачаганович	Дог. займа б/н от 02.12.2020 (5%)		2025	33 000	33 000	-	33 000	-
	Дог. займа б/н от 04.12.2020 (5%)		2025	8 093	8 093	-	8 093	-
	Дог. займа б/н от 24.11.2020 (5%)		2025	69 000	69 000	-	69 000	-
				3 460 093	3 460 093	-	3 460 093	-

Краткосрочные							
Казарян Вилен Телманович			9	9	9	-	-
Договор займа б/н от 15.10.2018 г. (8 %)		2021	9	9	9	-	-
ОАО «Сбербанк России» г. Краснодар доп. офис 8619/0154			-	6911	-	6911	-
Договор № 8619/0000/2020/21813 от 03.09.20 г.	проценты	2024	-	1749	-	1749	-
Договор № 8619/0000/2020/21889 от 25.11.20 г.	проценты	2024	-	2664	-	2664	-
Договор № 8619/0000/2020/21890 от 25.11.20 г.	проценты	2024	-	2498	-	2498	-
ИП Киракосян Оганес Вачаганович			-	486	-	486	-
Дог. займа б/н от 02.12.2020 (5%)	проценты	2025	-	131	-	131	-
Дог. займа б/н от 04.12.2020 (5%)	проценты	2025	-	16	-	16	-
Дог. займа б/н от 24.11.2020 (5%)	проценты	2025	-	339	-	339	-
ООО «СпецСтройКапитал»			4	4	-	4	-
Договор займа б/н от 27.08.2020 (5%)	На текущую деятельность	2021	4	4	-	4	-
Ю-ТЕК ООО (УРБАН ТЕХНОЛОДЖИ)			39	0	39	-39	-
Договор займа б/н от 11.07.2018 (8%)	На текущую деятельность	2020	39	0	39	-39	-
Итого				7411	48	-	-

Начисленные и оплаченные проценты по кредитам и займам отраженные в составе краткосрочной кредиторской задолженности

Контрагенты /Договоры	За 2020 г.		За 2019 г.		Изменение величины займов и кредитов	
	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов
ОАО «Сбербанк России» г. Краснодар доп. офис 8619/0154	6911	-	-	-	6911	-
Договор № 8619/0000/2020/21813 от 03.09.20 г.	1749	-	-	-	1749	-
Договор № 8619/0000/2020/21889 от 25.11.20 г.	2664	-	-	-	2664	-
Договор № 8619/0000/2020/21890 от 25.11.20 г.	2498	-	-	-	2498	-
ИП Киракосян Оганес Вачаганович	486	-	-	-	486	-
Дог. займа б/н от 02.12.2020 (5%)	131	-	-	-	131	-
Дог. займа б/н от 04.12.2020 (5%)	16	-	-	-	16	-
Дог. займа б/н от 24.11.2020 (5%)	339	-	-	-	339	-
ООО «СпецСтройКапитал»	804	-	-	-	804	-
Договор займа б/н от 27.08.2020 (5%)	804	-	-	-	804	-

Все обязательства по займам и кредитам, в том числе по уплате процентов, являются текущими. Иных финансовых обязательств, в том числе связанных с выпуском векселей и/или облигаций Организация не имеет.

5.8. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая краткосрочная кредиторская задолженность. Долгосрочной (в том числе переквалифицированной из краткосрочной) и просроченной кредиторской задолженности нет.

Структура краткосрочной кредиторской задолженности:

Группировка кредиторов	На 31.12.2020	На 31.12.2019	на 31.12.2018
Расчеты с поставщиками и подрядчикам	8 964	135 573	107 303
Задолженность в бюджет по налогам	387	133	56
Расчеты с персоналом по оплате труда	131	142	63
Прочие кредиторы	244 536	223 299	172 989
Задолженность дольщикам по передаче квартир	1 091 636	312 116	213 831
Задолженность дольщикам по расторгнутым договорам	3 539	53 974	110
Итого	1 349 193	725 237	494 352

Крупнейшие кредиторы:

Наименование	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
ИП Лозовой М.Е.	371	30 353	38 000
ИП Русаков М.В.	2 031	53 650	62 700
ООО «Гефест Констракшн»	128 962	135 679	157 097
ООО «Ю-Тек»	71 338	34 844	-
ООО СЗ "СпецСтройКраснодар"	45 264	45 264	-
ООО СЗ "ССК"	-	14 305	13 476
ООО СЗ "НОВОСФЕРА"	31 661	10 656	-
ООО «СТРОЙПРОЕКТ»	3 462	4 381	-
ООО «КСК»	8 297	18 045	-
АО «ОБЪЕДИНЕНИЕ»	28 136	-	-

5.9. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Ожидаемый срок исполнения обязательства	Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и/или величины оценочного обязательства	Остаток на 31.12.2019	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Увеличение в связи с ростом приведенной стоимости	Остаток на 31.12.2020	Ожидаемые суммы встречных требований / требований к третьим лицам в возмещение расходов, которые организация понесет при исполнении обязательства, активы, признанные по таким требованиям
Оценочные обязательства – всего, в том числе:									
резерв на предстоящие отпуска	не более 12 месяцев с отчетной даты	-	211	272	(104)	0	0	379	0
и резерв по судебным делам	не более 12 месяцев с отчетной даты	-	0	30	0	0	0	30	0

5.10. Выданные и полученные обеспечения обязательства

В соответствии с нормами ст.13 ФЗ 214-ФЗ от 30.12.04 г. для обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам ДУ, земельные участки застройщика (собственные и находящиеся в аренде) и строящиеся (создаваемые) на этих земельных участках многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации ДДУ.

Так же в рамках обязательств по проектному финансированию в рамках 214-ФЗ от 30.12.2014г. ООО СЗ «СпецСтройПроект» на 31.12.2020 г. имеет следующие полученные и выданные обеспечения обязательств, в том числе залогов, гарантий, поручительств.

Обеспечения обязательств и платежей полученные

Контрагенты	Вид обязательства	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Договоры			
Казарян Карен Виленович			
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21813-ДП-1 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21813 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	469 000	-
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21814-ДП-1 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21814 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	1 200 000	-
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21815-ДП-1 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21815 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	1 575 000	-
Киракосян Оганес Вачаганович			
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21813-ДП-2 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21813 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	469 000	-
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21814-ДП-2 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21814 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	1 200 000	-
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21815-ДП-2 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21815 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	1 575 000	-
ООО Ю-ТЕК (УРБАН ТЕХНОЛОДЖИ)			
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21813-ДП-3 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21813 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	469 000	-
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21814-ДП-3 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21814 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	1 200 000	-
Договор поручительства № 8619/0000/2020/21815-ДП-3 от 03.09.2020 к Договору № 8619/0000/2020/21815 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	поручительство	1 575 000	-
Итого		9 732 000	-

Обеспечения обязательств и платежей выданные

Контрагенты	Предмет договора, вид обеспечения	Факт передачи имущества/Ограничения использования заложенного имущества/возможность использования заложенного имущества в деятельности Организации	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
Договоры				
ОАО «Сбербанк России» г. Краснодар доп. офис 8619/0154				
Договор ипотеки № 8619/0000/2020/21814/ДИ-1 от 03.09.2020 г. 2020 к к Договору № 8619/0000/2020/21814 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	Право аренды земельного участка 23:43:0309037:712	ипотека	120 916	
Договор ипотеки № 8619/0000/2020/21813/ДИ-1 от 03.09.2020 г. 2020 к Договору № 8619/0000/2020/21813 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной линии	Право аренды земельного участка 23:43:0309037:382	ипотека	43 774	
Договор ипотеки № 8619/0000/2020/21815/ДИ-1 от 03.09.2020 г. к Договору № 8619/0000/2020/21815 от 03.09.20 об открытии невозобн кредитной	Право аренды земельного участка 23:43:0309037:710	ипотека	177 844	

линии				
Договор ипотеки № 8619/0000/2020/21889/ДИ-1 от 25.11.2020 г. к Договору № 8619/0000/2020/21889 от 25.11.20 г.	Право аренды земельного участка 23:43:0309037:712	ипотека	200 322	
Договор ипотеки № 8619/0000/2020/21890/ДИ-1 от 25.11.2020 г. Договор № 8619/0000/2020/21890 от 25.11.20 г.	Право аренды земельного участка 23:43:0309037:710	ипотека	309 152	

6. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

Выручка и себестоимость от обычных видов деятельности за 2018-2020 год не формировалась, поскольку ООО СЗ «СпецСтройПроект» является Застройщиком, и, согласно принятой учетной политике, признает выручку от обычных видов деятельности на дату акта ввода в эксплуатацию объекта строительства и подписания актов приема передачи дольщиками.

6.1. Проценты к получению

Наименование показателя	За январь-декабрь 2020	За январь- декабрь 2019
Проценты к получению	800	-

6.2. Проценты к уплате

Наименование показателя	За январь-декабрь 2020	За январь- декабрь 2019
Проценты к уплате	(423)	-

6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	За январь-декабрь 2020	За январь- декабрь 2019
Прочие внереализационные доходы (расходы)	417	-
Аренда земельного участка	20	18
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	212	76
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	0	320
ИТОГО	649	414

6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	За январь-декабрь 2020	За январь- декабрь 2019
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(121)	-
Земельный налог	(425)	(12)
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	-	(211)
Оценочные обязательства по судебным делам	(30)	-
Плата за негативное воздействие на окружающую среду	(2)	(2)
Расходы на услуги банков	(166)	(40)
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	(55)	-
ИТОГО	(799)	(265)

6.5. Раскрытие информации по ПБУ 18/02 Учет расчетов по налогу на прибыль организаций

За 2020 год по данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составила в сумме 227 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил (20) тыс. руб., что соответствует строке 2411 Отчета о финансовых результатах.

Сформированы отложенные налоговые активы в сумме 31 тыс. руб., в том числе:

- начислено 76 тыс. руб.;

- погашено 45 тыс. руб.

Сформированы отложенные налоговые обязательства в сумме (17) тыс. руб., том числе:

- начислено 13 тыс. руб.;

- погашено 30 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил 48 тыс. руб., что соответствует строке 2412 Отчета о финансовых результатах.

Налог на прибыль за 2020 год составил 28 тыс. руб., что соответствует строке 2410 Отчета о финансовых результатах.

Чистая прибыль за 2020 год составила 255 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, обусловленный		
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок;	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах;
48	0	0

7. Прочая информация

Курсовые разницы

Организация не ведет расчеты в иностранной валюте и не имеет выручки, затрат, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Расходы НИОКР

У Организации отсутствуют расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Государственная помощь

Организация не имеет и не пользуется Государственной помощью.

Условные обязательства и условные активы

Организация не имеет условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией.

Оценив перспективы судебных разбирательств Организация создала резерв 30 тыс.руб.

Информация о прекращаемой деятельности

Организация не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

Информация о расходах на энергетические ресурсы

	2020 год	2019 год
Расходы, связанные с экологической деятельностью (экологические платежи, мероприятия по охране окружающей среды и тд.)	0	2
Расходы, связанные с потреблением энергетических ресурсов (электроэнергия, водоснабжение, теплоэнергия и тд.)	0	0

Риски хозяйственной деятельности

Политика в области управления рисками.

Организация использует системный подход в области управления рисками. Основные направления политики Организации по работе с рисками включают:

- работа в секторе маркетинговых исследований и изучение потребности рынка;
- анализ важных точек себестоимости;
- стратегическое и текущее планирование развития Организации;
- дифференцированный подход к выбору поставщиков и подрядчиков, сравнительный анализ рыночных цен приобретаемых товаров (работ, услуг);
- поддержание высокого профессионального уровня персонала, работающего в Организации.

Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

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

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли Организации.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической, а экономической и социальной ситуации в стране и регионе присутствия Организации.

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

Управление процентным риском производится путем выбора наиболее оптимальных способов финансирования и согласованием сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификации инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки Организации с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

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

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживании всех изменений законодательства, касающихся деятельности Организации, правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России может негативно отразиться на выручке Организации и ее прибыли.

Потребительский спрос на рынке недвижимости зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля Организации, в том числе: демографические факторы, потребительские предпочтения и покупательная способность потребителей. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов Организации и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах деятельности Общества.

Деятельность Организации характеризуется высоким уровнем конкуренции. В последние годы рост потребительского спроса на рынке недвижимости в Краснодарском крае привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

Эффективность деятельности Организации в значительной мере зависит от цен на строительные материалы и стоимость услуг подрядных организаций. Рост цен на указанные статьи затрат, могут

повлечь существенное увеличение расходов Организации, и, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности в случае, если Организация не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Поскольку Организация, в основном ориентируется на потребителей со средним доходом, то она в существенной степени подвержена данному риску.

Снижение цен на рынке первичной недвижимости может привести к снижению рентабельности Организации.

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находятся вне контроля Общества.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Общество планирует:

1. по возможности, расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость и диверсифицировать некоторые вопросы;
2. развивать наиболее выгодный с точки зрения перспектив роста ассортимент, а также внедрять новые технологии;
3. оптимизировать расходы;
4. продолжать работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а также заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Организации в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получение большей прибыли.

Экономические риски.

Ухудшение экономической ситуации в Южном Федеральном округе может произойти в случае существенных изменений в экономической ситуации в России, включая резкие изменения курса национальной валюты, что может повлечь за собой сокращение числа действующих в округе предприятий промышленности и сельского хозяйства всех форм собственности, рост безработицы, и, как следствие - снижение платежеспособного спроса населения. Такое развитие событий привело бы к сокращению темпов роста Организации и замедление темпов роста доходной базы.

Экономическая нестабильность в России может оказать неблагоприятное воздействие на потребительский спрос, что существенным и неблагоприятным образом может повлиять на бизнес Общества.

Любой из рисков, указанных ниже, которым была бы подвержена российская экономика в прошлом, может существенным образом отразиться на инвестиционном климате в целом и деятельности Общества в частности. В прошлом российская экономика, в частности, страдала от следующих негативных явлений:

- нестабильность валюты;
- высокий уровень государственного долга по отношению к валовому внутреннему продукту;
- слабость банковской системы, которая предоставляет российским предприятиям ограниченные объемы ликвидности;
- высокий процент убыточных предприятий, продолжающих деятельность в связи с отсутствием эффективной процедуры банкротства;
- широкая практика уклонения от уплаты налогов;
- наличие теневой экономики;
- устойчивый отток капиталов;
- высокий уровень коррупции и проникновения организационной преступности в экономику;
- значительное повышение полной и частичной безработицы;
- низкий уровень жизни значительной части российского населения.

Санкционные ограничения имеют существенное влияние к доступу Российских организаций на рынки капитала.

Колебания мировой экономики могут оказать отрицательное воздействие на экономику России, ограничивая доступ Организации к капиталу и отрицательно влияя на покупательную способность конечных потребителей продукции Организации.

Экономика России не защищена от рыночных спадов и замедления экономического развития в других странах мира. Как уже случалось в прошлом, финансовые проблемы или обостренное восприятие рисков инвестирования в страны с развивающейся экономикой могут снизить объемы иностранных

инвестиций в Россию и оказать отрицательное воздействие на российскую экономику. Кроме того, поскольку Россия производит и экспортирует большие объемы природного газа и нефти, иных энергоносителей и полезных ископаемых российская экономика особо уязвима перед изменениями мировых цен на сырье, а падение таких цен может замедлить или поколебать развития российской экономики.

Вышеуказанные события и условия могут серьезно ограничить доступ Организации к капиталу и оказать неблагоприятное воздействие на покупательную способность потребителей продукции Общества.

Финансовые риски.

Среди финансовых рисков стоит выделить валютные и инфляционные риски.

Влияние изменения курса иностранных валют на деятельность Организации может быть только через увеличение стоимости различных товаров (услуг), предоставляемых рынком, зависящих от валютных рисков. Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства РФ, Общество планирует принять необходимые меры по ограничению роста иных затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

Общество сталкивается с инфляционными рисками, которые могут оказать негативное влияние на результаты его деятельности: закупочные цены на сырье и материалы, используемые в строительстве, цены на услуги подрядных организаций, зависят от общего уровня цен в России. Ускорение темпов инфляции может оказать негативный эффект на финансовые результаты Компании. Исходя из особенностей деятельности Организации (строительство объектов жилой недвижимости в рамках федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004 г. с привлечением средств долевого участия потребителей), рост закупочных цен и стоимости услуг подрядчиков не могут привести к последующему пропорциональному росту цен на продукцию, производимую Обществом. Таким образом, высокие темпы инфляции в России могут привести к повышению издержек Компании и снижению операционной маржи.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на иных субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

Данные изменения существенны так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, которые могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие — снижению чистой прибыли Общества. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Российские организации выплачивают значительные налоговые платежи. Эти налоги, в частности включают: налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, страховые взносы, налог на имущество, налог на землю.

Из-за большого количества законодательных и подзаконных нормативных актов, регулирующие указанные налоги, а также частой их смены, правоприменительная практика в области налогообложения часто неоднозначна или еще не успела сложиться. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможность для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно, законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость

законодательства подвергает Организацию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Организации соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на его финансово-хозяйственной деятельности. Но изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителей, защиты имущественных прав, налогообложения и другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Организации, может негативно сказаться на результатах её деятельности, в том случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

Риски, связанные с распространением коронавируса COVID-19.

В конце первого - начале второго квартала 2020 года произошли значительные изменения в экономической среде, связанные с объявленной пандемией коронавируса COVID-19:

- сокращение промышленного производства и активности во многих отраслях экономики в результате введенных государством ограничений, связанных с развитием пандемии COVID-19;
- реализация мер государственной поддержки населению и бизнесу, связанных с развитием пандемии COVID-19;
- снижение и высокая волатильность цен на многие биржевые товары;
- существенное снижение активности и котировок на рынке акций;
- значительное снижение курса российского рубля по отношению к основным иностранным валютам, высокая волатильность на валютном рынке.

Обществом оцениваются риски и финансовые последствия, связанные с распространением коронавируса COVID-19.

Деятельность, осуществляемая Обществом, не относится к отраслям экономики, определенным правительством Российской Федерации, к наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Общество считает распространение коронавируса и возросшую нестабильность на рынках существенными, но незначительно отразившимися на работе Организации и её бухгалтерской отчетности. Так, в отчетном периоде не произошло ожидаемого снижения спроса на продукцию Общества и значительного увеличения его расходов в связи с ростом стоимости сырья, материалов и услуг подрядных организаций.

Для профилактики коронавирусной инфекции и снижения риска потери деловой активности Организации, всеми сотрудниками Организации предпринимаются установленные адекватные предосторожности.

Прочие риски.

Риски сбоя компьютерных сетей.

Управление и обработка операционной и финансовой информации осуществляется в Организации с использованием электронных средств передачи и обработки информации, включая объединенные в сеть персональные компьютеры, доступ к сети «Интернет», а также системы бухгалтерского и финансового учета, системы банк-клиент и тд. В результате, операционная эффективность деятельности Организации, а также способность воспроизводить адекватную информацию для принятия правильных управленческих решений зависят от корректной и бесперебойной работы компьютерных и информационных сетей. Системы и их функционирование подвержены сбоям, которые могут быть вызваны человеческим фактором, природными катастрофами, отключением электропитания, компьютерными вирусами, преднамеренными актами вандализма и аналогичными событиями. Нельзя гарантировать, что в будущем не произойдет существенных системных отказов и задержек. Любое отключение электропитания в компьютерных сетях или системные отказы и задержки могут привести к неожиданным перебоям в обслуживании, ошибкам принятия управленческих решений, результатом чего может стать повышение операционных расходов и финансовые потери. Для предотвращения риска перебоев в обслуживании, в ключевых точках были установлены источники бесперебойного питания. Риски сбоя компьютерных систем и программ снижаются в Организации использованием только лицензионных продуктов. Система банк-клиент, а также системы бухгалтерского и финансового учета, формирования и передачи всех видов отчетности защищены ограниченным доступом пользователей и цифровизацией подписей.

8. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, произошедших с 01.01.2021 по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, влияющих на показатели данной отчетности ООО СЗ «СпецСтройПроект» не имеет.

9. Непрерывность деятельности

ООО СЗ «СпецСтройПроект» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов и налоговых органов.

У руководства ООО СЗ «СпецСтройПроект» отсутствуют какие-либо объективные причины сократить масштабы основного бизнеса или прекратить деятельность. Руководством также дана оценка способности ООО СЗ «СпецСтройПроект» продолжать деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного года, в том числе с учетом влияния вспышки вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) и возможных последствий пандемии.

Общество подтверждает, что выявленные события не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2020 год. Руководство считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях, а отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности Организации.

Таким образом, не установлены факторы, которые обуславливают значительные сомнения в способности ООО СЗ «СпецСтройПроект» продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует существенная неопределенность, связанная с условиями и событиями, которые по отдельности или в совокупности обуславливают значительные сомнения в способности общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор



МЕЛИШЕВ А.И. ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 23АА9071652 ОТ 12.06.2019
Киракосян О. В.