



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ОЦЕНКА. КОНСАЛТИНГ. АУДИТ.»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

по бухгалтерской отчетности

общества с ограниченной ответственностью

**«Специализированный застройщик «ДОМ»»**

за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ОЦЕНКА. КОНСАЛТИНГ. АУДИТ.»

УЧАСТНИКУ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СЗ «ДОМ»»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СЗ «ДОМ»» (ОГРН 1181832012890, 426008, Удмуртская республика, город Ижевск, улица Пушкинская, дом 268, офис 12), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах за 2020 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2020 год и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, включая основные положения учетной политики.

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

**Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами 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.

**Ответственность руководства и единственного участника аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность**

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





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

Единственный участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ОЦЕНКА. КОНСАЛТИНГ. АУДИТ.»

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

Директор

М.Ю. Ермаков

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

В.В. Смирнова

Аудиторская организация:

ООО «Оценка.Консалтинг.Аудит.»,

ОГРН 1061831041260,

426008, УР, г. Ижевск, ул. К.Маркса, 300а,

член саморегулируемой организации аудиторов:

Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество».

ОРНЗ 11206047071.

«04» марта 2021 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД			<b>0710001</b>		
Дата (число, месяц, год)			31	12	2020
по ОКПО	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ДОМ""</b>		<b>28741293</b>		
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика		<b>1831190440</b>		
по ОКВЭД 2	Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>		<b>71.12.2</b>		
по ОКОПФ / ОКФС	Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		12300	16	
по ОКЕИ	Единица измерения: в тыс. рублей		<b>384</b>		
	Местонахождение (адрес) <b>426008, Удмуртская респ, Ижевск г, Пушкинская ул, д. № 268</b>				
	Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
	Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "Оценка.Консалтинг.Аудит"</b>				
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		<b>1831117962</b>		
ОГРН/ ОГРНИП	Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		<b>1061831041260</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	136 395	53 210
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		-	5 904	289
	Итого по разделу I	1100	-	136 395	53 210
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п.6	Запасы	1210	376 780	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п.8	Дебиторская задолженность	1230	378 941	214 848	3 556
п.7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	12 000	-	-
п.13	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	344 252	113 865	35 320
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 111 973	328 713	38 876
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 111 973	465 108	92 086

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	47 414	44 189	41 310
	Итого по разделу III	1300	87 414	84 189	81 310
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.10	Заемные средства	1410	239 151	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.9	Прочие обязательства	1450	718 282	374 780	3 542
	в том числе: обязательства по ДДУ		718 282	374 780	3 542
п.10	Итого по разделу IV	1400	957 433	374 780	3 542
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	50 183	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	16 943	6 139	7 234
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
п.10	Итого по разделу V	1500	67 126	6 139	7 234
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 111 973	465 108	92 086

Руководитель

(подпись)

Комаров Сергей  
Александрович

(расшифровка подписи)

2 февраля 2021 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ДОМ"™</b>	ИНН	<b>28741293</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>1831190440</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	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	-	-
	Проценты к получению	2320	4 638	3 083
	Проценты к уплате	2330	(186)	-
	Прочие доходы	2340	18 256	-
	Прочие расходы	2350	(18 586)	(43)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 122	3 040
	Налог на прибыль	2410	(897)	(161)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
p.19	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 225	2 879

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 225	2 879
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Комаров Сергей  
Александрович

(расшифровка подписи)

2 февраля 2021 г.



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

Коды	
0710004	
31	12
28741293	2020
1831190440	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный  
Застройщик "ДОМ""

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика

по  
ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность

по ОКOPФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**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	40 000	-	-	-	41 310	81 310
<u>За 2019 г.</u>	3210	-	-	-	-	2 879	2 879
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 879	2 879
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
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	40 000	-	-	-	44 189	84 189
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 225	3 225
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 225	3 225
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	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	40 000	-	-	-	47 414	87 414

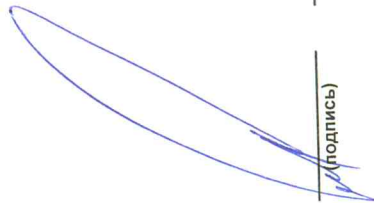


## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	81 310	2 879	-	84 189
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	81 310	2 879	-	84 189
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	41 310	2 879	-	44 189
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	41 310	2 879	-	44 189
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	87 414	84 189	81 310



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Комаров Сергей  
Александрович  
(расшифровка подписи)

2 февраля 2021 г.



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

Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ДОМ""</b> Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b> Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b> Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды <b>0710005</b>		
	по ОКПО	31	12	2020
	ИНН	28741293		
	по ОКВЭД 2	1831190440		
	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
	по ОКЕИ	12300	16	
		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	222 757	169 081
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	18 213	4 150
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по дду	4114	204 544	161 848
прочие поступления	4119	-	3 083
Платежи - всего	4120	(273 885)	(90 536)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(253 427)	(90 339)
в связи с оплатой труда работников	4122	(112)	(122)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(918)	(75)
прочие налоги и сборы	4125	(354)	-
прочие платежи	4129	(19 074)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(51 128)	78 545
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	4 637	-
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	4 637	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(12 000)	-
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	(12 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(7 363)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	301 348	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	301 348	-
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	(12 470)	-
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	(12 470)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	288 878	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	230 387	78 545
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	113 865	35 320
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	344 252	113 865
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Комаров Сергей  
Александрович

(расшифровка подписи)

2 февраля 2021 г.



# Пояснения к годовому бухгалтерскому балансу ООО «Специализированный застройщик «ДОМ»» за 2020 год

## 1. Общие сведения о деятельности предприятия

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОМ» создано 01.06.2018 г.,  
свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту ее нахождения от 01.06.2018г.

ОРГН 1181832012890

ИНН 1831190440 КПП 183101001

ОКПО 28741293 ОКОГУ 4210014, ОКАТО 94401375000, ОКВЭД 71.12.2, ОКФС 16, ОКОПФ 12300

Полное фирменное название Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОМ»».

Сокращенное фирменное название ООО «Специализированный застройщик «ДОМ»».

Место нахождения предприятия: Россия, 426008, Удмуртская республика, город Ижевск, ул. Пушкинская д.268, офис 12

Уставный капитал предприятия составляет 40 000 тыс. руб.

Участником общества является:

Хабибуллин Рустам Махмутович, физическое лицо доля в уставном капитале 100%, гражданин РФ.

Среднесписочная численность за 2020г. составляет 1 человек.

Среднесписочная численность за 2019г. составляет 1 человек

В рамках данного направления предприятие осуществляет следующие виды деятельности:

- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Основным видом деятельности является - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

## 2. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон	Характер отношений
ООО «АССО-СТРОЙ»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «УК АССО-Строй»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «Крокус»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия, общий руководитель
ООО «РОНДО»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «40 лет Победы-1»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «ДЕЛЬТА»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «КИДОПАРК»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «АНКАР»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 68% участия
ООО «СЗ-УКС» АССО-СТРОЙ»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «Строительная База «Южная»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «КОМЕТА»	Учредитель 100% ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» участия
ООО «База «Южная»	Учредитель ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «ЛУЧ»	Учредитель ООО Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «КИДО»	Учредитель ООО Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «Консул»	Учредитель ООО Специализированный застройщик «ДОМ» 100% участия
ООО «40 лет Победы-4»	Учредитель ООО Специализированный застройщик

Директором ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» является Комаров Сергей Александрович, ФОТ за 2020 г. составил 86 тыс. руб., ФОТ за 2019 г. составил 94 тыс. руб.

В 2020 году Общество осуществляло со связанными сторонами следующие виды операций:

Наименование контрагента		Виды операций	Остаток на 31.12.2019, тыс. руб.	Объём операций, тыс.руб.	Остаток на 31.12.20 тыс.руб
ООО «АССО-СТРОЙ»	ДДУ 02(т)-ДУ/Н2-2019 от 17.06.2019	Заключение договора ДДУ , заключение уступок по ДДУ	дт-20422	722	кт - 12630
	ДДУ 03(т)-ДУ/Н2-2019 от 17.06.2019	Заключение договора ДДУ , заключение уступок по ДДУ	дт -24310	33774	кт - 2152
	ДДУ 04(т)-ДУ/Н2-2019 от 26.06.2019	Заключение договора ДДУ , заключение уступок по ДДУ	157134	743 27205	17237
	117/п-89/п от 19.09.2019	Договор ген.подряда, Предоставлены акты выпол.работ Оплата работ		2926 142822	327
	45/п-7/п от 25.05.2019	Договор ген.подряда, Предоставлены акты выпол.работ Оплата работ	3423	82393 82067 151237 154659	5272
ООО «УК АССО-Строй»	Договор поручения 01/сз-65/сз от 17.10.2018	Выставления актов на вознаграждения оплата по р/счету		4560	
	Договор поручения 01/сз-65/сз от 17.10.2018	Выставления актов на вознаграждения оплата по р/счету	475	4180	380
	Договор поручения 30/о-01/о от 01.05.2020	Выставления актов на вознаграждения оплата по р/счету		5700	475
	Договор займа 43/фо-06/фо от 25.06.2020	Выдача займа Гашение займа Начисление %		5700	
	Договор займа 44/фо-08/фо от 26.06.2020	Выдача займа Гашение займа Начисление %		400	100
	Договор займа 45/фо-10/фо от 30.06.2020	Выдача займа Гашение займа Начисление %		300	
	Договор займа 45/фо-10/фо от 30.06.2020	Выдача займа Гашение займа Начисление %		12000 12000	-
	Договор займа 45/фо-10/фо от 30.06.2020	Выдача займа Гашение займа Начисление % Оплата %		12000 185 37727 271	12185 37998
ООО Консул	Договор аренды помещения	Выставления акта , перечисление д/ср-в		171	14



ООО 40 лет Победы-4	Договор продажи зем.участка от 15.07.20	Передан зем. Участок Оплачен зем. Участок	15540 15540	-
	Договор на возмещение затрат по ЖД4	Переданы затраты Оплачены затраты	2673 2673	-
	Соглашения о замене стороны в обязательствах	Приняты обязательства	72 736 41	72 736 41

### 3. Сведения о бенефициарных владельцах ООО «Специализированный застройщик «ДОМ»

Бенефициарным владельцем ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» является Хабибуллин Рустам Махмутович - единственный учредитель общества, обладающий 100% доли в уставном капитал гражданство: РФ,

### 4. Раскрытие информации по договорам долевого строительства

ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» осуществляет жилищное строительство многоквартирных домов:

- «Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска. Дома №1-2. жилой дом № 2» Сроки сдачи дома № 2 – 2 квартал 2021г.
- «Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска. Дома №1-3 жилой дом № 3» Сроки сдачи дома № 3 – 1 квартал 2022г.

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

### 5. Учетная политика

Учетная политика организации сформирована исходя из общепринятых допущений имущественной обособленности, непрерывной деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Основные моменты учетной политики:

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом.

Материально производственные запасы и товары списываются по средней стоимости.

Для учета затрат на создание объектов строительства применяются балансовый счета 08 «Капитальные вложения» (08.3 «Строительство объектов основных средств»).

Аналитический учет ведется по объектам строительства. Перечень объектов строительства устанавливается приказом руководителя Организации на основании полученных разрешений на строительство.

Внутри объектов строительства на счете 08 бухгалтерский учет ведется в разрезе видов выполняемых работ в соответствии со статьями сводного сметного расчета, а также следующих статей затрат на создание объекта строительства :

1. Расходы на рекламу
2. Регистрационные сборы и пошлины
3. Заработная плата работников аппарата управления
4. Налоги и сборы
5. Услуги банка
6. Бухгалтерские услуги
7. Обслуживание юридической структуры
8. Расходы на охрану объекта строительства.
9. Взносы в компенсационный фонд.
10. Арендная плата за землю, земельный налог, аренда помещения
11. Агентские вознаграждения за услуги риэлторов

По окончании строительства Объекта все указанные затраты относятся на финансовый результат (экономия или перерасход), определяемый в целом по объекту строительства.

Затраты, связанные с оказанием услуг Застройщика в отчетном периоде (заработная плата, затраты по бухгалтерскому сопровождению, иные расходы застройщика) отражаются непосредственно на счете 20 «Основное производство» в разрезе следующих статей затрат:

1. Расходы на рекламу
2. Регистрационные сборы и пошлины
3. Заработная плата работников аппарата управления
4. Налоги и сборы
5. Услуги банка
6. Бухгалтерские услуги
7. Обслуживание юридической структуры
8. Расходы на охрану объекта строительства.
9. Взносы в компенсационный фонд.
10. Арендная плата за землю, земельный налог, аренда помещения
11. Агентские вознаграждения за услуги риэлторов

По окончании строительства Объекта указанные затраты относятся на финансовый результат по статье «Вознаграждение застройщика».

Экономия затрат на возведение объектов определяется в целом по объекту строительства (многоквартирному дому) на дату передачи всех объектов долевого строительства.

Доходами и расходами от основной деятельности является поступления и расходы, связанные с экономией Застройщика, а также иные доходы и расходы, не относящиеся к доходам и расходам от обычной деятельности.

Выручка признается в бухгалтерском учете согласно п. 12 ПБУ 9.

Расходы признаются в бухгалтерском учете согласно п. 16 ПБУ 10.

Доходы от основной деятельности, прочие доходы, составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности.

Финансовый результат застройщика (экономия или перерасход) определяется в целом по объекту строительства (многоквартирному дому) на дату передачи всех объектов долевого строительства.

Финансовый результат от оказания услуг заказчика застройщика определяется после окончания строительства и передачи всех объектов долевого строительства.

Прочими доходами и расходами являются поступления и расходы, связанные:

- с экономией Застройщика;
- иные доходы и расходы, не относящиеся к доходам и расходам от обычной деятельности.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту)

Изменения в учетной политике Общества:

В связи с заключением договоров долевого участия с использованием счетов эскроу:

При распределении затрат по объекту долевого строительства, строящегося частично с привлечением денежных средств на специальный счет застройщика и с использованием счетов –эскроу, осуществляется распределение затрат на строительство пропорционально площадям помещений согласно данным проектной декларации по объекту строительства .

Учет денежных средств, зачисленных на счета-эскроу, учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В бухгалтерском балансе затраты на строительство и содержание службы застройщика отражаются в оборотных активах по группе «Запасы»

**6. Расшифровка строки 1210 «Запасы»**

**тыс.руб.**









	5583	за 2019г.	101	578	-	(459)	-	-	-	-	220
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	-	62 197	457	(12 471)	-	-	-	-	50 183
	5585	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2020г.	3	10	-	-	-	-	-	-	13
	5586	за 2019г.	7	-	-	(4)	-	-	-	-	3
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020г.	380 919	902 226	457	(259 043)	-	X	X	X	1 024 559
	5570	за 2019г.	10 776	512 111	-	(141 968)	-	X	X	X	380 919

#### 11. Денежные средства, зачисленные на счета-эскроу, учтённые на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в сумме 337 373 тыс. руб. в т.ч.

- по жилому дому № 2 -17 589 тыс. руб.
- по жилому дому № 3 -319 784 тыс. руб.

#### 12. Обеспечения обязательств и платежей выданные

Общество выдало обеспечения ПАО «Сбербанк России» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №НКЛ-2165 от 02.07.2020:

- Недвижимое имущество: предмет залога: залог недвижимого имущества (1 земельный участок), общей площадью 3 830 кв.м., расположенный по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Устиновский район, кадастровый номер 18:26:000000:12930;

- Имущественные права (требования) по Контракту (договору):

Залог имущественных прав с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем, на площади строящегося объекта – «Жилые дома по ул.40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска. Дома №№1-4. Жилой дом №3 (площади квартир по адресу УР, г.Ижевск, Индустриальный район, ул.40 лет Победы, общей площадью 7 795,58 кв.м. (201 квартира), вытекающих из Контракта); Залог имущественных прав с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем, на площади строящегося объекта – «Жилые дома по ул.40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска. Дома №№1-4. Жилой дом №3 площади нежилых помещений по адресу УР, г.Ижевск, Индустриальный район, ул.40 лет Победы, общей площадью 190,33 кв.м. (34 нежилых помещения), вытекающих из Контракта).

- Долю участия в уставном капитале :ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» (Заемщик); размер доли - 100 процентов уставного капитала.

- Ценные бумаги: ПАО «Сбербанк России»: вексель номинальной стоимостью. 1 000 тыс. руб., 12 шт.

#### 13.Информация о движении денежных средств (строка 1250)

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок не более 91 дня.

В строке баланса денежные средства и денежные эквиваленты по состоянию на 31.12.2020 года отражена сумма денежных средств в размере 344 252 тыс. руб., в том числе:

денежные средства в кассе в сумме 0,187 тыс. руб.

денежные средства на расчетном счете в сумме 92 тыс. руб.

денежные средства на спецсчетах банков в сумме 344 160 тыс. руб.

#### 14.Учет расчетов по налогу на прибыль

ООО «Специализированный застройщик «ДОМ» в 2020 году применяет режим налогообложения по упрощенной системе с объектом «доходы уменьшенные на величину расходов».

#### 15.События после отчетной даты

Факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствует.



Условные факторы хозяйственной деятельности, в соответствии с ПБУ 8/2001, по состоянию на 31.12.2020 г. отсутствуют.

#### 16. Информация по прекращению деятельности

Организация не собирается прекращать деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В течение 2020 года деятельность Общества осуществлялась в условиях пандемии коронавирусной инфекции. Общество подтверждает, что данные обстоятельства не оказывают существенного влияния на способность Общества непрерывно продолжать свою деятельность в будущем и не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2020 год. Имеются планы развития на 2021 год скорректированные с учетом ситуации с коронавирусом. В 2021 г. Правительство РФ осуществляет меры борьбы с коронавирусной инфекцией, ожидается снижение негативного влияния пандемии на деятельность Общества.

#### 17. Оценочные обязательства условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства, в соответствии с ПБУ 8/2010, по состоянию на 31.12.2020 г. отсутствуют.

Условные обязательства и условные активы, в соответствии с ПБУ 8/2010, по состоянию на 31.12.2020 г. отсутствуют.

#### 18. Информация об изменении оценочных значений (п. 6 ПБУ 21/2008)

Резерв по сомнительным долгам не сформирован в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности.

#### 19. Основные выводы.

По результатам деятельности предприятие ООО «Специализированный застройщик «ДОМ», на 31.12.2020 г. получило прибыли в сумме 3 225 тыс.руб. за счет полученных процентов от размещения денежных средств.

В 2020 году Общество осуществляло деятельность застройщика по объекту строительства :- «Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска. Дома №1-2. жилой дом № 2» Сроки сдачи дома № 2 – 2 квартал 2021г.

-«Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска. Дома №1-3 жилой дом № 3» Сроки сдачи дома № 3 – 1 квартал 2022г.

Ввиду длительного ( более 12 месяцев) цикла строительства, и определения финансового результата по завершению строительства, ввода объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого участия участникам долевого строительства, Обществом не осуществлялся расчет финансового результата от деятельности застройщика.

В соответствии с нормами законодательства в сфере строительства Общество не осуществляло иные виды деятельности.

Деятельность Общества по возведению объекта строительства, осуществляется своевременно, в строгом соответствии с установленными сроками.

Директор  
«*С.А.*» *С.А.*

2021г.

Комаров С.А.



Всего прошито, прочисловано и  
скреплено печатью

*двухдцать*

листов

Ермзков М.Ю.