

## ПОЯСНЕНИЯ

### к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «АВЕРС-РУ» за 2020г.

#### I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРС-РУ» (далее - Общество) зарегистрировано на территории Республики Крым на день принятия в РФ Республики Крым 30.10.2014 года.

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «АВЕРС-РУ».

На основании Протокола об учреждении ЮЛ № 1 от 11.09.2014 года, свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 30.10.2014г. внесена запись о юридическом лице в ЕГРЮЛ РФ.

С момента включения в Единый государственный реестр юридических лиц Российской Федерации Общество приобрело право юридического лица Российской Федерации и продолжает нести свои права и обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №8 по Республике Крым 30.10.2014г., присвоен ОГРН 1149102070435.

Общество зарегистрировано по адресу: 298635, Республика Крым, город Ялта, улица Гоголя, дом 4, офис 1.

Уставный капитал Общества составляет 22 467 300 рублей.

Участниками общества являются:

Участник	31 декабря 2020г., %	31 декабря 2019г., %
Литвиненко Вера Николаевна	100	100
<b>Итого:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Общество имеет следующие расчетные счета:

- 40702810641780000030 в ПАО РНКБ БАНК;
- 40702810940030020869 в ПАО РНКБ БАНК.

ИНН Общества – 9103008294; КПП – 910301001.

Коды: ОКПО – 00721225, ОКВЭД – 41.20 Дополнительные коды ОКВЭД для ОКПО 00721225: 42.11; 42.21; 42.91; 42.99; 43.11; 43.12.3; 43.21; 43.22; 43.29; 43.31; 43.32; 43.33; 43.34; 43.39; 43.91; 43.99; 43.99.1; 43.99.2; 43.99.3; 43.99.4; 43.99.5; 43.99.6; 43.99.9; 68.10; 68.10.1; 68.20; 68.32; 71.11.1.

Общество имеет разрешение на строительство объекта капитального строительства: «Реконструкция незавершенного строительства многоквартирного дома в комплекс многоэтажных жилых домов с паркингом и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, по ул. Южнобережное шоссе, 2-А, г. Ялта» от 19.06.2020 года № 91-RV93311000-0068-2020.

Лицензируемые виды деятельности Общество в отчетном периоде не осуществляло.

Предметом деятельности Общества являются:

- новое строительство, реконструкция, капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений, включая индивидуальное строительство и ремонт по заказам населения;
- разборка и снос зданий, расчистка строительных участков;
- строительство автомобильных дорог и автомагистралей;
- строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- строительство водных сооружений;
- строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;

- производство земляных работ;
- производство общестроительных работ;
- производство электромонтажных работ;
- производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- производство прочих строительно-монтажных работ;
- производство штукатурных работ;
- работы столярные и плотничные;
- работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;
- производство малярных и стекольных работ;
- производство прочих отделочных и завершающих работ;
- производство кровельных работ;
- работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- работы гидроизоляционные;
- работы по установке строительных лесов и подмостей;
- работы свайные и работы по строительству фундаментов;
- работы бетонные и железобетонные;
- работы по монтажу стальных строительных конструкций;
- Работы каменные и кирпичные;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Среднесписочная численность Общества за 2019 год - 1 человек, за 2020 год - 0 человек.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Высшим органом управления Обществом является Собрание Участников.

Учредителем Общества является физическое лицо.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Управляющим – индивидуальным предпринимателем Леухиным Олегом Владимировичем, действующим на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13 ноября 2019г.

Бухгалтерский учет ведет ИП Кабанова Н.С согласно Договору на оказание бухгалтерских услуг № 010819-K8 от 01.08.2019г.

Аудит в Обществе осуществляет Аудитор-индивидуальный предприниматель Волобуев Виктор Владимирович, член СРО НП «ААС» от 25.07.2019г., ОРНЗ №21606048257, квалификационный аттестат №02-000457 от 30.07.2014г.

Настоящая отчетность подписана: 27.01.2021г. Настоящие пояснения в текстовой части подписаны 15.02.2021г. взамен ранее составленных в табличном виде.

Концептуальной основой составления бухгалтерской отчетности приняты российские правила составления.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и Пояснений в текстовом варианте.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2020 по 31.12.2020.



Перед составлением годовой отчетности по приказу руководителя № 30/12/1-20 от 30.12.2020 года, проведена инвентаризация всего имущества и обязательств. Результаты инвентаризаций оформлены надлежащим образом. Расхождений между данными учета и фактическим наличием имущества не установлено.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Показатель отчетности признается существенным и отражается обособленно, если его значение составляет более 15% к общему итогу валюты Баланса за отчетный год.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

## **II. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА**

### **2.1. Основа составления**

Бухгалтерский отчет сформирован в соответствии со стандартами бухгалтерского учета и отчетности в РФ и исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 года № 402 – ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 г. №34н и Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 года №106н, учетной политикой по бухгалтерскому учету, утвержденной приказом Управляющим-ИП № 09/01/1-20 от 09.01.2020г.

Имущество, обязательства и иные факты хозяйственной деятельности оценены в отчетности в денежном выражении. Учет активов и обязательств осуществляется в рублях. Активов и обязательств в иностранных валютах нет.

В 2020 году хозяйственные операции оформлялись на первичных документах, составленных на унифицированных формах, а при их отсутствии – на самостоятельно разработанных формах первичных учетных документов, порядок проведения инвентаризации имущества не изменялся. Учетная политика ведения бухгалтерского учета согласно российским правилам учета утверждена Приказом №09/01/1-20 от 09.01.2020г.

В учетную политику на 2020 год изменения не вносились.

Неправильное отражение (не отражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности (далее - ошибка) признаётся существенным для общества, если величина ошибки приводит к искажению любой статьи (строки) формы бухгалтерской отчетности не менее чем на 5 процентов от валюты баланса, независимо от причины ошибки и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

### **2.2. Основные средства**

Учет основных средств в Обществе ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 №26н с изменениями и дополнениями, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 №91н с изменениями и дополнениями.

В составе основных средств отражаются земельные участки, здания, оборудование, прочий производственный и хозяйственный инвентарь, которые используются в качестве средств труда более одного года. В отчетности основные средства показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40000,00 рублей.



Амортизация основных средств исчисляется исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г № 1. Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

В бухгалтерском балансе в составе основных средств отражена информация о незавершенных капитальных вложениях, которые отражены по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса.

По строке 1151 Бухгалтерского баланса, расшифровываются капитализированные затраты, учтенные на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».

Расшифровка к строке баланса 1151:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	На начало отчетного года	Затраты за период	Списано	На конец отчетного года
1	Капитальные вложения в незавершенное строительство	42 291	110 953	-	153 244
	<b>Всего:</b>	42 291	110 953	-	153 244

### 2.3. Отложенные налоговые активы

В бухгалтерском балансе по строке 1180 отражены отложенные налоговые активы в сумме 760 тыс.руб., учитываемые на счете 09 «Отложенные налоговые активы», которые сформировались в результате хозяйственной деятельности Общества на 31 декабря 2020 года.

Отложенный налоговый актив – часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего к уплате в бюджет, согласно ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

### 2.4. Арендованные основные средства

Наряду с собственными объектами Общество использует арендованные объекты основных средств.

Основные средства, полученные Обществом во временное пользование в рамках договоров аренды, отражаются за балансом, на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

Полученные в аренду основные средства по договорам аренды:

- помещение под офис, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Гоголя, д.4, оф. 1 (кадастровый номер 90:25:010123:375), площадью 10 кв.м, согласно Договора аренды помещения от 23.04.2019г.;
- земельный участок, для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома, площадью 8300 кв.м, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, микрорайон «Дружба», шоссе Южнобережное, 2-А (кадастровый номер 90:25:010102:448), согласно Договора аренды земельного участка от 29.12.2016 г.;
- земельный участок, площадью 0,2217га, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, шоссе Южнобережное, м-н «Дружба» (кадастровый номер 90:25:0101102:140), согласно Договора аренды земельного участка от 07.08.2018г.

Взятые в аренду объекты основных средств отражаются по кадастровой стоимости с отражением на забалансовом счете 001.

Имущество Общества находится в залоге под кредитный договор №248/20-НКЛ-МЭРИ от 16.11.2020г. (Перечень залогового имущества отражен в разделе «Заемные средства»).

## 2.5. Запасы.

В течение 2020 Общество не приобретало запасы, по состоянию на 31.12.2020г. запасы в учете не числились.

## 2.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Отражается в строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» Бухгалтерского баланса сумма НДС, которую предприятие сможет в будущем предъявить к вычету (согласно нормам и правилам, установленных Налоговым кодексом РФ).

В строке 1220 отражается остаточное значение (дебетовое сальдо) по счету 19, т.к. приобретенные ценности используются Обществом в длительном цикле производства.

По строке 1221 и 1222 раскрывается информация по НДС приобретенному:

- в строке 1221 отражаются суммы НДС, предъявленные поставщиками и подрядчиками при приобретении услуг, работ, учитываются на счете 19.04 «НДС по приобретенным услугам» и принимаются к вычету в порядке, установленном в статье 172 НК РФ, в части операций по облагаемой деятельности;
- в строке 1222 отражаются суммы НДС, предъявленные поставщиками и подрядчиками при приобретении услуг, работ, учитываются на счете 19.КВ «НДС по затратам на капитальное вложение» и принимаются к вычету в порядке, установленном в статье 172 НК РФ, в части операций по облагаемой деятельности.

Расшифровка к строкам 1220:

		тыс. руб.	
Строка баланса	Наименование показателя	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
1220	Всего:	7 838	148
1221	НДС по приобретенным услугам	-	148
1222	НДС по затратам на капитальные вложения	7 838	148

## 2.7. Финансовые вложения.

По состоянию на 31.12.2019г. и на 31.12.2020г. долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения не числились.

## 2.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

В бухгалтерском балансе информация об имеющихся у Общества денежных средствах в российской валюте, а также о денежных эквивалентах отражена по строке 1250.

Расшифровка к строке баланса 1250:

		тыс. руб.	
Строка баланса	Номер счета	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1251	Расчетный счет 40702810641780000030, РНКБ БАНК (ПАО)	324	262
1251	Расчетный счет 40702810940030020869, РНКБ БАНК (ПАО)	-	-
1250	Всего:	324	262

В Обществе за период 2020 года не было операций по движению денежных средств в кассах организации, т.е. счет 50 «Касса» не использовался.

Денежных средств в иностранной валюте, денежных эквивалентов, наличных денежных средств в кассе предприятия, депозитных вкладов, ценных бумаг Общество не имеет.



## 2.9. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражена информация об имеющихся у организации прочих, не перечисленных в других статьях, оборотных активах, а именно, расходах будущих периодов.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расшифровка к строке баланса 1260:

Строка баланса	Наименование показателя	Остаток на начало отчетного периода	Остаток на конец отчетного периода
1260	Прочие оборотные активы	4	-
1261	В том числе:		
	- Права пользования СБИС, электронных ключей (сроком использования менее года)	4	-

тыс. руб.

## 2.10. Дебиторская задолженность

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

Задолженность покупателей и заказчиков складывается из текущих долгов.

Текущие долги образуются из-за исполнения коммерческой политики Общества, на основании которой отгрузка товаров, работ, услуг основным контрагентам осуществляется с отсрочкой платежа, согласно заключенным договорам. Задолженность, не погашенная в сроки, у Общества отсутствует.

Информация о дебиторской задолженности отражена по строке 1230.

Расшифровка к строке баланса 1230:

Наименование показателя	Строка баланса	Задолженность на 31.12.2019 г.	Задолженность на 31.12.2020 г.
Дебиторская задолженность, всего:	1230	4 975	1 382
в том числе			
- расчеты по авансам выданным	1231	4 969	1 366
- расчеты по налогам и сборам, по социальному страхованию и обеспечению	1232	6	4
- расчеты с разными дебиторами	1233	-	12

тыс. руб.

Основной состав дебиторов по состоянию на 31.12.2020 г.:

Показатели	Задолженность на 31.12.2020 г.	В т.ч. просроченная
Долгосрочная дебиторская задолженность, в т.ч.:	-	-
-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность, в т.ч.:	1382	-
ГУП РК ЮБК «Водоканал»	588	-
ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО»	451	-
Прочая	343	-
Итого дебиторская задолженность:	1382	-

тыс. руб.

## 2.11. Заемные средства

Информация о краткосрочных кредитах и займах, привлеченных организацией, отражена в составе краткосрочных обязательств по строке 1510 бухгалтерского баланса.

Согласно, приказа Минфина России от 25.11.2011 №160н (ред. От 26.08.2015г.), часть краткосрочных обязательств были переведены в долгосрочные обязательства, в связи с заключением дополнительных соглашений к договорам займа, срок погашения которых стал превышать 12 календарных месяцев, со дня подписания дополнительных соглашений. В учете данные операции отражены в бухгалтерских справках №60 от 31.12.2020г. и №61 от 31.12.2020г.

Расшифровка к строке баланса 1510:

Строка баланса	Наименование показателя	Задолженность на 31.12.2020	Задолженность на 31.12.2019
1510	Заемные средства	951	13 460
1511	В том числе: - расчеты по краткосрочным займам	951	13 460

Основной состав кредиторов по займам и обязательствам по ним:

Показатели	Задолженность на 31.12.2020	Задолженность на 31.12.2019
ООО «Севагротранс»	11	1 004
ООО «УК ИНТЕРСТРОЙ»	940	8 786
Прочие	-	3 670

Информация о долгосрочных кредитах и займах, привлеченных организацией, отражена в составе долгосрочных обязательств по строке 1410 бухгалтерского баланса.

Расшифровка к строке баланса 1410:

Строк баланса	Показатели	Задолженность на 31.12.2020	Срок погашения	Задолженность на 31.12.2019
1410	Заемные средства	76 158		7 263
1411	В том числе: - расчеты по долгосрочным кредитам	42 087	30.09.2025	-
1412	- расчеты по долгосрочным займам	34 071	30.09.2025	7 263

Основной состав кредиторов по долгосрочным заемным средствам:

Показатели	Задолженность на 31.12.2020	Задолженность на 31.12.2019
Заемные средства, в т.ч.:	76 158	7 263
Итого расчеты по долгосрочным кредитам РНКБ ПАО	42 087	-
ООО «СЕВАГРОТРАНС»	25 285	7 263
ООО «УК ИНТЕРСТРОЙ»	8 786	-
Итого расчеты по долгосрочным займам:	34 071	7 263



Задолженность перед Банком РНКБ ПАО возникла по кредитному договору №248/20-НКЛ-МЭРИ от 16.11.2020г. Обеспечением обязательств по договору являются:

- Залог 100 % долей в уставном капитале ООО «СЗ «АВЕРС-РУ», согласно Договору залога, подлежащего заключению между Кредитором и Литвиненко В.Н., выступающим в качестве Залогодателя;
  - Залог имущественных прав по договору генерального подряда, заключенного между Заемщиком и Генподрядчиком, выступающим в качестве Залогодателя;
  - Залог прав Заемщика по залоговому счету, открытому Заемщиком для размещения средств от продажи объектом долевого строительства, согласно Договору залога прав по Договору банковского счета №837-248/20-НКЛ-МЭРИ от 16.11.2020г.
  - Поручительство, согласно Договору поручительства №838-248/20-НКЛ-МЭРИ от 16.11.2020г., заключенный между Кредитором и ООО «Мастер-Плюс», выступающим в качестве Поручителя;
  - Поручительство, согласно Договору поручительства, подлежащего заключению между Кредитором и ООО «Севагротранс», выступающим в качестве Поручителя;
  - Поручительство, согласно Договору поручительства №839-248/20-НКЛ-МЭРИ от 16.11.2020г., заключенный между Кредитором и Литвиненко В.Н., выступающей в качестве Поручителя;
  - Ипотека объекта недвижимости: права аренды земельного участка, кадастровый номер 90:25:010102:448, расположенного по адресу: РФ, Республика Крым, г. Ялта, микрорайон Дружба, ул. Южнобережное шоссе, 2-а, в соответствии с договором об ипотеке, подлежащим заключению между Кредитором и Заемщиком, выступающим в качестве Залогодателя;
  - Ипотека объекта недвижимости: права аренды земельного участка, кадастровый номер 90:25:010102:140, расположенного по адресу: РФ, Республика Крым, г. Ялта, микрорайон Дружба, ул. Южнобережное шоссе, в соответствии с договором об ипотеке, подлежащим заключению между Кредитором и Заемщиком, выступающим в качестве Залогодателя;
  - Ипотека объекта (либо каждой отдельной его части) незавершенного строительства, возводимого в рамках реализации Проекта, принадлежащего на праве собственности Заемщику, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащего заключению между Кредитором и Заемщиком, выступающим в качестве Залогодателя;
  - Ипотека жилых и нежилых помещений объекта, возведенных в рамках реализации Проекта, расположенных по адресу: РФ, Республика Крым, г. Ялта, микрорайон Дружба, ул. Южнобережное шоссе, 2-а, после их ввода в эксплуатацию, принадлежащих на праве собственности Заемщику, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащем заключению между Кредитором и Заемщиком, выступающим в качестве Залогодателя.
- Окончательный срок возврата по Кредитному договору – 30.09.2025г. Заемщик уплачивает проценты за пользование кредитом по плавающей процентной ставке, размер которой зависит от объема денежных средств Участников долевого строительства, размещенных на счетах ЭСКРОУ, максимальная ставка 8,5%.

Задолженность по прочим заемным средствам возникла в соответствии с заключенными договорами, сроком действия до 30.09.2025г. За пользование заемными средствами размер процентов составляет 0,003% от суммы займа в день.

## 2.12. Кредиторская задолженность

В составе кредиторской задолженности в бухгалтерском балансе отражена информация о следующих видах краткосрочной кредиторской задолженности:



Расшифровка к строке баланса 1520:

тыс. руб.

Сток баланса	Показатели	Задолженность на 31.12.2020г.	Задолженность на 31.12.2019 г.
1520	Кредиторская задолженность	72 330	9 705
	В том числе:		
1521	- расчеты с поставщиками и подрядчиками	72 204	9 539
1522	- расчеты по налогам и сборам, по социальному страхованию и обеспечению	12	6
1533	- расчеты с разными кредиторами	114	160

Основной состав кредиторов по состоянию на 31.12.2020 г.:

тыс. руб.

Показатели	Задолженность на 31.12.2020 г.	В т.ч. просроченная
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность, всего, в т.ч.:</b>	<b>72 330</b>	<b>-</b>
ООО «Мастер-Плюс»	17 365	
ООО «СУ-82»	46 485	
ООО «Севагротранс»	4 141	
Прочие контрагенты	4 339	

### 2.13. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал составляет **22 467 300** рублей, что соответствует размеру уставного капитала, зафиксированному в учредительных документах Общества. Вся доля в уставном капитале принадлежит физическому лицу гр. Литвиненко Вере Николаевне, согласно Договору купли-продажи доли в уставном капитале Общества от 12 июля 2017 года.

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

Создание резервного фонда Уставом Общества не предусмотрено.

### 2.14. Стоимость чистых активов.

Стоимость чистых активов Общества на конец отчетного периода составляет 14 047 тыс. руб., что ниже уставного капитала. Данное обстоятельство объясняется спецификой деятельности Общества.

### 2.15. Признание доходов

Выручка признается в бухгалтерском учете Общества при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или иного правового основания;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от оказания услуг застройщика инвесторам по договорам долевого участия в строительстве, признается в составе доходов от обычных видов деятельности застройщика одновременно на дату передачи помещения участнику долевого строительства, согласно Акту приема-передачи помещения. Выручка от реализации жилых и нежилых помещений признается в

составе доходов от обычных видов деятельности застройщика на дату государственной регистрации договоров купли-продажи указанных помещений.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг для целей бухгалтерского учета признаётся по мере отгрузки продукции (или оказания услуг) и предъявления заказчиком расчетных документов.

В составе прочих доходов Общества признаны прочие доходы, признаваемые таковыми в соответствии с положением ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Расшифровка к строкам Отчета о финансовых результатах 2110, 2340: тыс. руб.

	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	-
<b>Всего доходов, в т.ч.:</b>	<b>87</b>	<b>296</b>	<b>-</b>
<b>Выручка от реализации помещений (2110)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Прочие доходы (2340)</b>	<b>87</b>	<b>296</b>	<b>-</b>

## 2.16. Расходы

Бухгалтерский учет расходов, понесенных при осуществлении как некоммерческой, так и предпринимательской деятельности, ведется в Обществе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы Предприятия» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 333н.

Отгруженные товары, выполненные работы, оказанные услуги, по которым признана выручка, отражаются в бухгалтерском балансе по фактической производственной себестоимости.

К прямым затратам относятся все работы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Расходы признаются по методу начисления, в том отчетном периоде в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества и (работ, услуг) и (или) имущественных прав.

Расходы на продажу (коммерческие расходы) и управленческие расходы, учитываемые по дебету счетов 44, 26, по окончании отчетного периода не распределяются между объектами калькулирования и в качестве условно-постоянных списываются непосредственно в дебет счетов 90.07 и 90.08 в полной сумме.

Расходы Общества, произведенные в отчетном году, отражены в строке 2210 «Управленческие расходы», в строке 2220 «Управленческие расходы», в строке 2330 «Проценты к уплате», в строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Расшифровка к строкам Отчета о финансовых результатах 2210, 2220, 2330, 2350: тыс. руб.

	За отчетный период	За аналогичный период прошлого года
<b>Себестоимость продаж</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Коммерческие расходы (стр.2210)</b>	<b>1 768</b>	<b>-</b>
<b>Управленческие расходы (стр. 2220), в т. ч.:</b>	<b>755</b>	<b>414</b>
Аренда офисного помещения	36	60
Бухгалтерские услуги	640	250
Расходы на юридические и нотариальные услуги	67	56
Лицензии и сертификаты	5	2
Страховые взносы	-	5
Материальные расходы	1	-
Расходы на приобретение и обслуживание ПО, ЭЦП	6	9



Оплата труда		18
Прочие расходы		14
<b>Прочие расходы, в т. ч.</b>	<b>1 578</b>	<b>1 232</b>
Проценты к уплате (стр. 2330)	1 106	1 161
Расходы по банковским услугам (стр. 2350)	120	23
Расходы связанные с штрафами, пенями, неустойками за нарушение условий договора (стр. 2350)	11	-
Расходы по списанию безнадежной дебиторской задолженности (стр. 2350)	341	-
Расходы связанные с изменением доли в уставном капитале (стр. 2350)	-	48

### 2.17. Общая система налогообложения

Общество является плательщиком налога на прибыль согласно п.1 ст. 246 Налогового кодекса РФ. Налог на прибыль исчисляется в соответствии с требованиями главы 25 НК РФ. Общество определяет доходы и расходы методом начисления

По результатам деятельности Общества за 2020 год убыток составил 3 266 тыс. руб., поэтому объект налогообложения отсутствует.

### 2.18. Сведения об условных фактах хозяйственной деятельности и о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказали бы или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности предприятия и которые могли бы иметь место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2020 год отсутствуют.

### Связанные стороны

Лицами, способными повлиять на деятельность Общества, является:

Наименование связанной (аффилированной) стороны (юридическое или физическое лицо)	Основание, по которому сторона признается связанной (аффилированной)
Литвиненко Вера Николаевна	Конечный контролирующий бенефициар
ООО ЮБК СПЕЦСТРОЙ ОГРН 1149102036511	Литвиненко В.Н. является участником, имеющим существенную долю участия
Леухин Олег Владимирович	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО СЗ ЖК на Фадеева ОГРН 1189204008399</li> <li>• ООО СЗ Мастер-Универсал ОГРН 1149204017918</li> <li>• ООО ИнтерСтрой ОГРН 1169102075042</li> <li>• ООО СЗ Адмиральская лагуна ОГРН 1179204002207</li> <li>• ООО СЗ Вишневы сад ОГРН 1179102002518</li> <li>• ООО СЗ Ореховый ОГРН 1189204008399</li> <li>• ООО СЗ Корабельный-2 ОГРН 1199112012450</li> <li>• ООО СЗ Корабельный ОГРН 1199204002140</li> <li>• ООО СЗ ЖК Судак ОГРН 1199112016608</li> </ul>	Леухин О.В. является лицом, ответственным за ведение дел в нем

<ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО СЗ Орловский ОГРН 1209100004871</li> <li>• ООО СЗ ЖК Прибрежный ОГРН 1209100012109</li> <li>• ООО СЗ Гвардейское ОГРН 1209100015080</li> <li>• ООО СЗ Керченское ОГРН 1209100015123</li> <li>• ООО СЗ Партенит ОГРН 1209100017059</li> <li>• ООО СЗ Гагаринский ОГРН 1209200002571</li> </ul>	
ИП Леухин Олег Владимирович ОГРНИП 318265100021993	иные связанные лица

Перечень операций со связанными лицами:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанного лица	Операции со связанными лицами	Сумма сделки за аудируемый период (тыс. руб.)
1	ООО «СЗ «Адмиральская лагуна»	Погашения займа и процентов по договору 18022019-А от 18.02.2019	204
	ООО «СЗ «Адмиральская лагуна»	Начисление процентов по договору 18022019-А от 18.02.2019	2
	Всего:		206

## 2.19. Прекращаемая деятельность

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности Общества не происходило.

## 2.20. Государственная помощь

В отчетном периоде государственная помощь Обществу не оказывалась.

## 2.21. Существующие и потенциальные иски против Общества.

Общество в течение 2020г. не выступало истцом и ответчиком.

## 2.22. Выплаты участникам

Выплата дивидендов участникам Общества в течение 2020 года не производилось.

## 2.23. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем

Бухгалтерские отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности по которым предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

Стоимость чистых активов Общества на конец отчетного периода меньше размера Уставного капитала и составляет 14047тыс.руб., что меньше уставного капитала (уставный капитал 22467тыс.руб).

Причины обусловлены тем, что основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика. Иных видов деятельности Общество не осуществляло, что и обусловило убыточность в отчетном и предыдущем периодах.



В течение 2019 – 2020гг. Общество не получало доходы от основной и прочей деятельности. Передача квартир дольщикам предусмотрена в 2023г., в связи с чем будет рассчитана экономия застройщика (вознаграждение).

Согласно заключенных договоров участия в долевом строительстве доход общества определяется после окончания строительства и ввода в эксплуатацию объекта строительства как разница между суммой, полученной от участника долевого строительства и затратами на строительство объекта. В соответствии с разрешением на строительство, выданным Службой государственного строительного надзора Республики Крым, по объекту незавершенного строительства: «Реконструкция незавершенного строительства многоквартирного дома в комплекс многоэтажных жилых домов с паркингом и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, по ул. Южнобережное шоссе, 2-А, г. Ялта», завершение строящегося объекта запланировано на конец второго квартала 2023г.

#### **2.24. Отчетность по сегментам**

Использовать правила ПБУ 12/2010 для формирования бухгалтерской отчетности должны организации – эмитенты публично размещаемых ценных бумаг, Общество к таковым не относится.

#### **2.25. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

В отчетном периоде чрезвычайные события не происходили.

#### **2.26. События после отчетной даты**

События, которые могут повлиять на показатели деятельности Общества, после отчетной даты не происходили.

Управляющий - индивидуальный  
предприниматель ООО «СЗ «АВЕРС-РУ»

«15» февраля 2021г.



О.В. Леухин