

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах
за 2020 год по ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»
Краткое наименование	ООО «Специализированный застройщик « МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»
ИНН	5017098674
Виды деятельности	- строительство зданий и сооружений; - производство общестроительных работ; - производство прочих строительных работ; - покупка и продажа земельных участков; - операции с жилыми помещениями на первичном рынке, в том числе посреднические услуги по реализации жилой площади, полученной по взаиморасчетам; - деятельность по привлечению инвестиций в объекты недвижимости, в том числе в их строительство; - инвестирование материальных и нематериальных активов в строительство жилья; - иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ. Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве заказчика-застройщика по договору с юридическим лицом.
ОКПО	13304115
Юридический адрес	143500, Московская область г.Истра, проезд Охотничий, дом 7, помещение 8/1
Фактический адрес	115054, Москва г, Космодамианская набережная, дом № 52, строение 1, помещение 1, офис 27

1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Учредители общества:

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
ООО «МИЦ «РЕГИОН»	7751517356/501701001	100% - 1600010000	Оплачено 100%	залог

Залогодержатель ООО «Сбербанк Инвестиции» ИНН 5032229441

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «ГК «МИЦ» и контролируют его действия:

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в УК ООО «ГК «МИЦ»	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
Копылков Александр Михайлович	РФ	41,15%-706404415	Оплачено 100%	Отсутствует
Рябинский Андрей Михайлович	РФ	55,85%-893605585	Оплачено 100%	Отсутствует

В отчетном году Общество не осуществляло операции с бенефициарными владельцами.

1.3. Среднесписочная численность в 2020 г. составила 9 чел., в 2019– 13чел.

1.4. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.5. ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» не является энергоемким, энергия потребляется в офисе и Заказчик перевыставляет расходы на энергию на стройках. Данные затраты не являются существенными.

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты в 2020 году отсутствовали.

1.6. Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 10/2018-Бал от 01.10.2018г.

ООО «УК «ГК МИЦ» является членом саморегулируемых организаций:

- Ассоциация "СРО "ЛИГА ИЗЫСКАТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 201, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация "СРО "СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ", рег. номер в реестре членов СРО № 285, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация "СРО "АЛЪЯНС СТРОИТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 708, дата регистрации 30.06.2017г.

1.7. ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Руководство ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения настоящей отчетности в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности, заемные средства и средства целевого финансирования.

1.8. Совместная деятельность не осуществлялась.

2.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Годовая бухгалтерская отчетность, предоставляемая в соответствии с законодательством РФ, сформирована Обществом исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных:

- Федеральным законом “О бухгалтерском учете” от 06.12.11г. № 402-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.98г. № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика предприятия» (ПБУ 1/2008), (Приказ Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н);
- Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), (Приказ Минфина РФ от 24.10.2008 N 116н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/06), (Приказ Минфина РФ от 27.11.2006г. № 154н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), (Приказ Минфина РФ от 06.07.99г. № 43н);
- Положением по бухгалтерскому учету "Учет материально - производственных запасов" (ПБУ 5/01), (Приказ Минфина РФ от 09.06.2001 N 44н);
- Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" (ПБУ 6/01) (Приказ Минфина РФ от 30.03.2001 N 26н);
- Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), (Приказ Минфина РФ от 25.11.98г. № 56н);
- Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), (Приказ Минфина РФ от 13.12.2010 N 167н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), (Приказ Минфина РФ от 06.05.99г. № 32н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), (Приказ Минфина РФ от 06.05.99г. № 33н);
- Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), (Приказ Минфина РФ от 29.04.2008 N 48н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), (Приказ Минфина РФ от 08.11.2010г. № 143н);

- Положением по бухгалтерскому учету "Учет государственной помощи" (ПБУ 13/2000), (Приказ Минфина РФ от 16.10.2000 N 92н);
 - Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007), (Приказ Минфина РФ от 27.12.2007 N 153н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), (Приказ Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), (Приказ Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов на научно-исследовательские, опытно - конструкторские и технологические работы"" (ПБУ 17/02), (Приказ Минфина РФ от 19.11.2002 N 115н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль" (ПБУ 18/02), (Приказ Минфина РФ от 19.11.2002 N 114н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" (ПБУ 19/02), (Приказ Минфина РФ от 10.12.2002 N 126н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» (ПБУ 20/03), (Приказ Минфина РФ от 24.11.2003 № 105н);
 - Положение по бухгалтерскому учету « Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008), (Приказ Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), (Приказ Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011, приказ Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н).
- и другими нормативными документами Минфина РФ, утверждающими Положения по ведению бухгалтерского учета по различным разделам учета.

2.2. Обществом была принята Методика отражения в учете расчетов по исполнению инвестиционного проекта, которая предполагает, что все затраты, связанных со строительством объектов инвестирования (расходы на получение арендных прав, расходы на проектирование, расходы на содержание застройщика, прочие расходы ,связанные с исполнением инвестиционного проекта) до момента создания объекта, оформления соответствующих документов и вывода финансового результата аккумулируются в составе показателя «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 Бухгалтерского баланса).Начиная с 01.01.2020 года, расходы по строительству, которые финансируются за счет полученного целевого кредита (займа), будут находить свое отражение по строке 1260 «Прочие оборотные активы», исходя из норм п. 19 ПБУ 4/99, в связи с тем, что для застройщика строительство многоквартирных домов осуществляется в рамках одного операционного цикла (период времени от начала строительства до передачи квартир участникам).

2.3. Авансы, перечисленные подрядчикам, договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционного проекта, отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса.

2.4. Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно приказов по предприятию (в соответствии с Классификатором ОС, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1).

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные для признания их основными средствами, и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерской отчетности в составе основных средств/прочих внеоборотных активах.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Оценка МПЗ при выбытии осуществляется по средней взвешенной себестоимости приобретения и заготовления группы МПЗ.

Транспортные расходы по заготовлению МПЗ (приобретению товаров) включаются в стоимость товаров.

Управленческие (общехозяйственные) расходы ежеквартально аккумулируются на счете 08 и признаются в момент вывода финансового результата по инвестиционному проекту.

Расходы, собранные в течение отчетного периода на счете 44 «Расходы на продажу» подлежат списанию в дебет счета 90 «Продажи», за исключением части транспортных расходов, подлежащих распределению на себестоимость проданных товаров.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости их приобретения, создания при условии получения исключительного права на правообладание, определяемого в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов».

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных за плату признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, создание объектов нематериальных активов за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством) и расходов по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Сумма амортизационных отчислений по нематериальным активам определяется ежемесячно по нормам, рассчитанным, исходя из первоначальной стоимости и срока их полезного использования линейным способом. Срок полезного использования материального актива утверждается Руководителем Общества на основании служебной записки. Срок полезного использования нематериальных активов Общества определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из ожидаемого срока использования объекта, в течении которого Общество может получить экономическую выгоду (доход).

Срок полезного использования нематериального актива определяется следующим образом:

- срок действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности согласно законодательству РФ;
- нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

Доходы по обычным видам деятельности (выручка) признаются при одновременном соблюдении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества.

Если в отношении любых расходов, осуществленных Обществом, не использовано хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается дебиторская задолженность. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Прочие затраты, понесенные Обществом в результате осуществления деятельности застройщика ежемесячно списываются в дебет счета 08.12 «Прочие затраты».

Единицей учета финансовых вложений являются:

- отдельная ценная бумага; заем выданный; каждый случай участия в капитале организации или простом товариществе, не оформленный ценной бумагой;
- каждое право требование (приобретенная дебиторская задолженность);
- иные аналогичные объекты.

При реализации ценных бумаг на операционные расходы списывается цена приобретения реализованных ценных бумаг по стоимости единицы. Для векселей также применяется метод списания - по стоимости единицы.

В случае если ценные бумаги одного эмитента имеют одинаковые атрибуты (номинал, статус (привилегированные или обыкновенные), дата погашения, не позволяющие при их выбытии по частям обоснованно дифференцировать их, они отражаются в учете одной позицией, и по ним ведется количественный учет. Факт приобретения указанных идентичных ценных бумаг в различное время и (или) за различную стоимость не является основанием раздельного учета. Списание таких ценных бумаг производится методом по средней первоначальной стоимости (ценные бумаги).

По долговым ценным бумагам разница между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью в течение срока до их погашения равномерно ежемесячно относится на финансовые результаты с использованием бухгалтерских счетов 76 и 91.

При оплате взносов в уставный капитал имуществом передача имущества, подлежащего государственной регистрации, отражается на дату подачи документов на регистрацию прав на указанное имущество.

Общество формирует оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков. Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов.

Для расчета величины оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого месяца;
- величина оценочных обязательств рассчитывается как произведение количества дней отпуска, "заработанных" работником за отчетный период (за 1 месяц 2,33 дня) на средний дневной заработок сотрудника за последние двенадцать месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование. Основание: пункт 5 ПБУ 8/2010, пункт 7 ПБУ 1/2008.

Общество создает резервы по сомнительным долгам и резерв под обесценение финансовых вложений в отношении не погашенных в срок займов выданных. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Способ расчета резерва по сомнительным долгам:

«Если срок возникновения задолженности превышает 45 календарных дней, то начисляется резерв в размере 50% от суммы остатка по дебету счета. Если срок превышает 90 дней, то в размере 100%. Резервы формируются только по договорам в рублях». Дебиторская задолженность также включается в резерв, если компания располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг.

Формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении дебиторской задолженности по предоставленному займу является резерв сомнительных долгов, согласно разъяснениям Минфина РФ (приложение к письму от 22.01.2016 г. № 07-04-09/2355).

В соответствии с п.3 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» резервы по сомнительным долгам являются оценочными значениями.

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки п.2 ПБУ 21/2008.

Учет ведется на счете 63 "Резервы по сомнительным долгам", начисления отражаются на 91 счете.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- при сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

Депозиты денежных средств, сроком возврата менее 3-х месяцев после отчетной даты, отражаются в составе «Денежных средств и денежных эквивалентов» / Финансовых сложений.

2.5. В 2020 году применяется ранее действующий порядок отражения доходов и расходов регламентируемый ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" утвержден Приказом Минфина РФ от 19.11.02 № 114н. Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода. В бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

Изменения в учетную политику вносились в 2019 году, в связи с изменениями внесенными в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вступившими в силу с 01.07.2019г.: В соответствии с п. 16 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов, предусмотренных ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 01.07.2019, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 01.07.2019, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Таким образом, Закон № 214-ФЗ о долевом строительстве в новой редакции предполагает новую систему расчетов. Теперь все расчеты по договорам, заключенным после 1 июля 2019г., даже если разрешение на строительство получено ранее 1 июля 2018 года, будут производиться через специальные эскроу-счета. Особенность счета эскроу состоит в том, что он не предусматривает распоряжение владельцем счета денежными средствами, находящимися на этом счете. По сути, рассматриваемый счет предназначен только для "хранения" денежных средств депонента и передачи их бенефициару при наступлении определенных обстоятельств.

Порядок ведения бухгалтерского учета, с учетом особенностей применения счетов эскроу и спецсудных счетов, действующими нормативными документами не установлен.

Поэтому, применяя нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) Общество самостоятельно разработало способы ведения бухгалтерского учета при отражении данных операций. Согласно Плану счетов, Общество использует для учета данных операций счета 56 «Эскроу-счета», 55 «Специальные счета в банках».

Для получения достоверной информации о расчетах по договорам долевого участия, аналитический учет организован должным образом по инвестиционным объектам. Общество не меняет систему отражения бухгалтерских записей по объектам инвестирования, которые находятся в процессе реализации и по которым одновременно заключаются ДДУ с

применением счетов эсброу и без них.

Однако в Бухгалтерском балансе средства, поступающие на счета-эсброу, не отражаются. Они находят отражение на забалансовом счете Д 008 по инвестиционным объектам и расшифровываются в Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

До 01.07.2019г согласно п.1.2. Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденной Приказом ФСФР от 30.11.2006 г. № 06-137/пз-н, предусмотрена необходимость отражения в бухгалтерской отчетности застройщика информации, необходимой для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика. Аналитический учет активов и обязательств обеспечивает получение необходимой информации по каждому участнику долевого строительства, связанные с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников, по активам застройщика, считающимися находящимися в залоге, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства и обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период. Согласно ПБУ № 4/99 задолженность участника долевого строительства по оплате ДДУ отражена в составе показателя " Прочие оборотные активы", строка 1260 Бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика по заключенным договорам долевого участия отражены в составе показателя " Прочие долгосрочные обязательства", строка 1450 Бухгалтерского баланса или строка 1550 "Прочие краткосрочные обязательства", в зависимости от сроков передачи объектов строительства участникам, с 01.07.2019 года сведения о задолженности участников долевого строительства по оплате договоров и об обязательствах застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве, по которым денежные средства поступают на счета-эсброу, в Бухгалтерский баланс застройщика не входят по нижеперечисленным строкам:

- 1260 «Прочие оборотные активы» - задолженность участников долевого строительства по оплате договоров участия в долевом строительстве (Д 76.05.2).

- 1450 «Прочие обязательства» - по договорам участия в долевом строительстве со сроком передачи Объекта долевого строительства Участнику на отчетную дату более одного года;

- и 1550 «Прочие обязательства» - по договорам участия в долевом строительстве со сроком передачи Объекта долевого строительства Участнику на отчетную дату не более одного года - обязательства застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве (К 86).

Начиная с 01.01.2020г. зарегистрированные договора долевого участия, по объектам инвестирования, с привлечением денежных средств на счета- эсброу, отражаются на сч.76 и в Бухгалтерском балансе не отражаются.

Организация-застройщик применяет особые условия к договорам долевого участия (заключенных до 01.07.2019г. и соглашениям об уступке прав требований по договорам долевого участия), в части отделки квартир по желанию дольщиков. Так часть средств полученных от дольщиков для целей отделки квартир следует учитывать, как авансы, полученные для целей оказания услуг, связанных с отделкой квартир на отчетную дату более одного года, в Бухгалтерском балансе застройщика отражаются по строке 1450 «Прочие обязательства» за минусом НДС от полученных авансов. С 01.07.2019г. по зарегистрированным ДДУ, денежные средства за отделку квартир поступают на счета-эсброу.

2.6 Вывод финансового результата по инвестиционному объекту, по которому одновременно заключаются ДДУ с применением счетов -эсброу и без них, не изменяется. В бухгалтерском учете экономия Застройщика, является прочим доходом и отражается на сч.91.

2.7. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.8. Информация в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010, Приказ Минфина РФ от 08.11.2010г. № 143н) в отчетности не раскрывается.

2.9. Общество не создает и не формирует:

- резервный капитал

2.10. Основные средства, полученные по договору аренды, учитываются на забалансовом счете 001 в оценке, исходя из сумм арендных платежей.

Обеспечения в виде залога, возникающие перед участниками долевого строительства, отражаются на забалансовом счете 009 "Обеспечения обязательств и платежей выданные".

Сумма залога определяется суммой зарегистрированных(до 01.07.2019г.) и оплаченных договоров долевого участия, по которым не подписаны передаточные акты.

2.11. Принимая во внимание требование рациональности при ведении бухгалтерского учета (п.6 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008), в ОДДС отражается развернуто следующие денежные потоки в случае их несущественности (данный факт является отступлением от п. 16 Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011):

- денежные потоки по косвенным налогам (включаются в состав поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и платежей в бюджетную систему).

2.12. Для предоставления более достоверной информации пользователям отчетности, Общество с 2016 года переоценивает земельные участки, связанные с инвестиционным проектом. В бухгалтерском балансе данные земельные участки отражаются по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы. В 2020г. купленные земельные участки, связанные с инвестиционным проектом отражены по строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса.

3.СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. В целях сопоставимости данных бухгалтерской отчетности в 2020 году корректировки статей не производились

3.2. При получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг) кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством. Не предъявленная к оплате начисленная выручка отражается в бухгалтерском балансе в составе Дебиторской задолженности.

3.3. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

3.4. По строке 1110 «Нематериальные активы» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены нематериальные активы числящиеся на балансе организации:

Наличие и движение нематериальных активов

тыс.руб

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	675	(45)	11 529	-	-	(836)	-	-	-	12 204	(881)
	5110	за 2019г.	-	-	-	675	-	(45)	-	-	-	675	(45)
в том числе:	5101	за 2020г.	675	(45)	11 529	-	-	(836)	-	-	-	12 204	(881)
	5111	за 2019г.	-	-	-	675	-	(45)	-	-	-	675	(45)

3.5. Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы:

Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы – не производились.

3.6. По строке 1150 «Основные средства» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены основные средства числящиеся на балансе организации:

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	16 791	(13 854)	3 824	(285)	(285)	(2168)	-	-	20 330	(15 736)
	5210	за 2019г.	25 041	(12 792)	1 278	(9 528)	(4 350)	(5 412)	-	-	16 791	(13 854)
в том числе: Офисное обрудование	5201	за 2020г.	12 307	(10 546)	1 050	(285)	(285)	(1 534)	-	-	13 073	(11 795)
	5211	за 2019г.	11 414	(6 520)	1 278	(385)	(303)	(4 329)	-	-	12 307	(10 546)
Другие виды основных средств	5202	за 2020г.	3 657	(3 144)	2 773	-	-	(551)	-	-	6 430	(3 695)
	5212	за 2019г.	12 800	(6 190)	-	(9 143)	(4 047)	(1 001)	-	-	3 657	(3 144)
Сооружения	5203	за 2020г.	827	(164)	-	-	-	(82)	-	-	827	(246)
	5213	за 2019г.	827	(82)	-	-	-	(82)	-	-	827	(164)

Иное использование основных средств

					тыс.руб.	
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.		
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	87 084	98 455	70 986		

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации - Отсутствуют

3.7. По строке 1170 «Финансовые вложения» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса и строке 1240 «Финансовые вложения» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены предоставленные займы:

Финансовые вложения

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	209 026	-	78 563	-	-	-	-	287 589	-
	5311	за 2019г.	79 352	-	208 846	(79 172)	-	-	-	209 026	-
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2020г.	20 026	-	78 563	-	-	-	-	287 589	-
	5312	за 2019г.	79 352	-	208 846	(79 172)	-	-	-	209 026	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	178 563	-	-	(78 563)	-	-	-	100 000	-
	5315	за 2019г.	309 281	-	79 172	(209 890)	-	-	-	178 563	-
в том числе: предоставленные займы	5306	за 2020г.	178 563	-	-	(78 563)	-	-	-	100 000	-
	5316	за 2019г.	309 281	-	79 172	(209 890)	-	-	-	178 563	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	387 589	-	78 563	(78 563)	-	-	-	387 589	-
	5310	за 2019г.	388 633	-	288 018	(289 062)	-	-	-	387 589	-

Общество размещало временно свободные денежные средства в качестве процентных займов.

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 года не создавался в связи с тем, что платежеспособность дебиторов (заемщиков) не может быть поставлена под сомнение.

3.8. Величина, виды, сроки погашения выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций:

Выданные векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

3.9. По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены затраты.:

Наименование показателя	2020 год (тыс.руб.)	2019 год (тыс.руб.)
затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область	8569427	15173450
восстановительная (рыночная) стоимость приобретенных земельных участков под жилищное строительство проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область	3208199	6132766
ИТОГО:	11777626	21306216

3.10. По строке 1210 «Запасы» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

Наличие и движение запасов

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2020г.	427 911	-	38 620	(429 468)	-	-	X	37 063	-
	5420	за 2019г.	130 177	-	824 905	(527 171)	-	-	X	427 911	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	427 402	-	37 811	(428 230)	-	-	-	36 983	-
	5422	за 2019г.	126 694	-	820 752	(520 044)	-	-	-	427 402	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	113	-	-	113	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	2 942	-	3 529	(6 358)	-	-	-	113	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5408	за 2020г.	396	-	809	(1 125)	-	-	-	80	-
	5428	за 2019г.	541	-	624	(769)	-	-	-	396	-

3.11. Запасы в залоге:

Запасы в залоге

					тыс.руб.		
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.			
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-			
в том числе:							
Готовая продукция	5446	-	151 646	-			

3.12. Изменение оценочного значения:

Резерв под снижение стоимости МПЗ на 31.12.20 – не создается.

3.13. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность:

Наличие и движение дебиторской задолженности														
тыс.руб.														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло							
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредит орской в дебиторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	50 604	-	12 256	-	-	-	-	18 884	-	-	81 744	-
	5521	за 2019г.	10 990	-	2 604	-	-	-	-	37 010	-	-	50 604	-
в том числе:														
Проценты к получению	5505	за 2020г.	50 604	-	12 255	-	-	-	-	18 885	X	X	81 744	-
	5525	за 2019г.	10 990	-	2 604	-	-	-	-	37 010	X	X	50 604	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	487 807	(170 858)	1 350 904	-	(1 499 250)	-	-	(18 884)	-	-	320 577	(15 660)
	5530	за 2019г.	391 281	-	1 872 335	-	(1 738 799)	-	-	(37 010)	-	-	487 807	(170 858)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	5 393	-	1 002 116	-	(980 641)	-	-	-	-	-	26 868	-
	5531	за 2019г.	12 890	-	1 423 942	-	(1 431 439)	-	-	-	-	-	5 393	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	32 657	-	65 114	-	(76 635)	-	-	-	-	-	21 136	-
	5532	за 2019г.	30 722	-	55 161	-	(53 226)	-	-	-	-	-	32 657	-
Прочая	5513	за 2020г.	346 807	(170 858)	255 445	-	(437 312)	-	155198	-	-	-	164 940	(15 660)
	5533	за 2019г.	256 876	-	343 298	-	(253 366)	-	-	-	-	-	346 807	(170 858)
Проценты к получению	5514	за 2020г.	101 936	-	23 418	-	-	-	-	(18 884)	X	X	106 470	-
	5534	за 2019г.	89 981	-	49 204	-	(239)	-	-	(37 010)	X	X	101 936	-
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2020г.	1 014	-	4 811	-	(4 662)	-	-	-	X	X	1 163	-
	5535	за 2019г.	812	-	730	-	(528)	-	-	-	X	X	1 014	-
Итого	5500	за 2020г.	538 411	(170 858)	1 363 160	-	(1 499 250)	-	-	X	X	X	402 321	(15 660)
	5520	за 2019г.	402 271	-	1 874 939	-	(1 738 799)	-	-	X	X	X	538 411	(170 858)

Просроченная дебиторская задолженность – отсутствует

3.14. По строке 1260 «Прочие оборотные активы» » Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2020 год (тыс.руб.)	2019 год (тыс.руб.)
Авансы, направленные на исполнение инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область	664393	661716
Затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область	10308892	-
Задолженность участников ДДУ проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область	6132	355
Стоимость приобретенных земельных участков под жилищное строительство проекта г. Балашиха, вблизи д.	2079601	-

Павлино, Московская область		
Прочие	2020131	1128246
ИТОГО:	15079149	1790317

3.15. По строке 1410 «Заемные средства» Раздела I V « Долгосрочные обязательства» , строке 1510 «Заемные средства» и строке 1520 «Кредиторская задолженность»Раздела V « Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражена задолженность:

Наличие и движение кредиторской задолженности												
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2020г. за 2019г.	3 331 078 2 316	5 036 810 3 020 222	- -	(682 564) (107 765)	- -	(1 138) 416 304	- -	- -	7 684 186 3 331 078	
в том числе:												
кредиты	5552 5572	за 2020г. за 2019г.	2 679 547 -	5 020 977 2 679 547	- -	(443 301) -	- -	- -	- -	- -	7 257 223 2 679 547	
займы	5553 5573	за 2020г. за 2019г.	539 360 2 316	15 833 228 504	- -	(127 092) (107 765)	- -	(1 138) 416 304	- -	- -	426 963 539 360	
прочая	5554 5574	за 2020г. за 2019г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
авансы полученные	5555 5575	за 2020г. за 2019г.	112 171 -	- 112 171	- -	(112 171) -	- -	- -	X X	X X	- 112 171	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2020г. за 2019г.	340 087 1 249 109	1 149 348 1 556 652	- -	(1 115 849) (2 049 370)	- -	1 138 (416 304)	- -	- -	374 724 340 087	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2020г. за 2019г.	7 670 4 244	93 333 79 564	- -	(95 397) (76 138)	- -	- -	- -	- -	5 606 7 670	
авансы полученные	5562 5582	за 2020г. за 2019г.	103 661 -	648 716 363 180	- -	(535 613) (259 519)	- -	- -	- -	- -	216 764 103 661	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2020г. за 2019г.	41 579 13 328	139 612 205 677	- -	(152 264) (177 426)	- -	- -	- -	- -	28 927 41 579	
кредиты	5564 5584	за 2020г. за 2019г.	- 347 026	- 15 393	- -	- (362 419)	- -	- -	- -	- -	- -	
займы	5565 5585	за 2020г. за 2019г.	42 728 724 248	- 19 204	- -	- (284 420)	- -	1 138 (416 304)	- -	- -	43 866 42 728	
прочая	5566 5586	за 2020г. за 2019г.	144 448 160 263	249 098 837 400	- -	(313 986) (853 215)	- -	- -	- -	- -	79 560 144 448	
расчеты по оплате труда	5567 5587	за 2020г. за 2019г.	- -	18 589 36 233	- -	(18 589) (36 233)	- -	- -	X X	X X	- -	
Итого	5550 5570	за 2020г. за 2019г.	3 671 165 1 251 425	6 186 158 4 576 874	- -	(1 798 413) (2 157 135)	- -	X X	X X	X X	8 058 910 3 671 165	

Просроченная кредиторская задолженность – отсутствует.

3.16. По строке 1450 «Прочие обязательства» Раздела IV « Долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2020 год (тыс.руб.)	2019 год (тыс.руб.)
Обязательства застройщика по заключенным ДДУ инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область на отчетную дату более одного года		2182793
Задолженность ген. подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционных проектов, на отчетную дату более одного года	1758752	30469
Авансы, полученные для целей оказания услуг, связанных с отделкой квартир на отчетную дату более одного года		112171
ИТОГО:	1758752	2325432

3.17. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Раздела V « Краткосрочные обязательства» отражен резерв на предстоящую оплату отпусков с учетом отчислений на социальное страхование и обеспечение в соответствии с методикой, утвержденной в Учетной политике:

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	1 271	1 737	(1 102)	-	1 906

Общество приняло решение не создавать оценочное обязательство в отношении установленной системы премирования, в связи с тем, что по итогам 2020 г. не предполагается начисление годовой премии.

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2020 года создан.

3.18. По строке 1550 «Прочие обязательства» Раздела V « Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2020 год (тыс.руб.)	2019 год (тыс.руб.)
Обязательства застройщика по договорам ген.подряда , подряда инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино,	617354	463629
Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино,на отчетную дату менее одного года	13164975	14334876
Расчеты с техническим заказчиком	2583205	2615373
Расчеты с участниками долевого строительства по оплате ДДУ	2854	43
ИТОГО:	16 368388	17 413921

3.19. Обеспечения обязательств

- обязательства по заключенным договорам долевого строительства (до 01.07.2019г.) по передаче прав на объекты строительства до получения разрешения на ввод в эксплуатацию, на конец отчетной даты составили 3 664 122 тыс. руб.

- с 1 июля 2019 года Общество перешло на расчеты с дольщиками через счета эскроу. Средства по договорам долевого участия на расчетный счет не поступают. Денежные средства дольщик размещает на специальном счете эскроу в уполномоченном банке, после получения из банка уведомления о поступлении денежных средств на счета эскроу, Общество отражает их на забалансовом счете 008 в разбивке по корпусам, в сумме 5 229 530 тыс.руб.

- для осуществления бесперебойного процесса строительства (создания) объектов (в т.ч. предпроектной подготовки, аренды земли, благоустройства территории и прочее) в 3 квартале 2019 года Обществом был заключен:

Договор № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму лимита 15 041 925 тыс. руб., срок погашения 21.04.2024г. ;

Договор Ипотеки № 6812 /И1 от 16.08.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 503 424 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются земельные участки Общества, в количестве 6 штук, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. Балансовая стоимость с переоценкой составляет 667068 тыс.руб.

Договор Ипотеки № 6812 /И2 от 18.12.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 201 065 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются жилые и нежилые помещения Общества, в количестве 60 штук, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. Балансовая стоимость составляет 151646 тыс.руб.

Договор Ипотеки № 6812 /И3 от 29.04.2020. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 830 589 тыс. руб., залогом «Предмета залога» земельные участки Общества, в количестве 9штук, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. Балансовая стоимость составляет 1012619 тыс.руб.

Договор залога имущественных прав № 6812/31 от 30.09.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 1730990 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда, в количестве 6 штук, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор залога имущественных прав № 6812/33 от 14.05.2020. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 3992786 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда, в количестве 2 штук, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор залога имущественных прав № 6812/34 от 14.05.2020. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 4729058 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда, в количестве 3 штук, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Земельные участки приобретенные у Продавца ООО « УК АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. комбинированный ЗПИФ «Эверест Жилая недвижимость» под управлением ООО « УК АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»,находятся в залоге, на общую сумм 2079601тыс.руб

Договор 1 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020(30.06.2022)

Договор 2 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020(30.06.2022)

Договор 3 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020(22.06.2022)

Договор 4 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020(30.12.2023)

Договор 5 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020(30.12.2023)

Договор 6 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020(30.09.2021)

Договор 7 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020(30.12.2022)

Договор 8 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020(30.09.2021)

Договор 9 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020(30.12.2023)

Обеспечения обязательств

					тыс.руб.
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	
Полученные - всего	5800	5 229 530	960 123	-	
в том числе:					
Эскроу счета	5801	5 229 530	960 123	-	
Выданные - всего	5810	17 731 636	7 635 293	12 935 658	
в том числе:					
Залог имущественных прав, имущества	5811	11 987 913	795 011	-	
Обязательства перед дольщиками по ДДУ (краткосрочные)	5812	3 664 122	4 688 319	10 824 221	
Обязательства перед дольщиками по ДДУ (долгосрочные)	5813	-	2 151 963	2 111 437	
Залог земельных участков	5814	2 079 601	-	-	

3.20. Обществом в 2020 году был выведены финансовые результаты по домам № 27,28,29 Инвестиционного проекта.

3.21. По строке 2110 «Выручка» и по строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах отражены :

- продажа жилых помещений, в 2020г. -750 829 тыс.руб., в 2019г. - 887 395 тыс.руб.;
- продажа нежилых помещений, в 2020г.- 34134 тыс.руб., в 2019г.-119 426 тыс.руб. ;
- услуги по отделке помещений,, в 2020г.-145823 тыс.руб., в 2019г.-325311 тыс.руб.;
- прочая выручка, , в 2020г.-39 579 тыс.руб. , в 2019г- 2386 тыс.руб.
- списана балансовая стоимость жилых помещений, , в 2020г.414320 тыс.руб. , в 2019г-473450тыс.руб.;
- списана балансовая стоимость нежилых помещений, в 2020г.11249тыс.руб. , в 2019г-52953тыс.руб.;
- расходы по отделке помещений, , в 2020г.- 131339 тыс.руб. , в 2019г- 325960тыс.руб.;
- прочие расходы,, в 2020г.-66802 тыс.руб. , в 2019г- 45612тыс.руб.

3.22. По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах не отражены расходы.

3.23. По строке 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

- в 2020г.- экономия от вывода финансового результата по дому №27,28,29 Инвестиционного проекта, в сумме 785101 тыс.руб., в 2019г- экономия от вывода финансового результата по дому №31 Инвестиционного проекта, в сумме 343794 тыс.руб. ;
- прочие доходы, в 2020г.- 5505 тыс.руб.; , в 2019г- 303 тыс.руб.;
- в 2020г.- расходы от вывода финансового результата по дому №27,28,29 Инвестиционного проекта, 474208 тыс.руб., в 2019г-расходы от вывода финансового результата по дому №31 Инвестиционного проекта, в сумме 197942тыс.руб.;
- расходы по переоценке, связанные с выбытием земельных участков из состава основных средств, в с2020г.- 167405тыс.руб., в 2019г-313577 тыс.руб.
- расходы по выплате неустоек, штрафов по досудебным и судебным разбирательствам с участниками долевого строительства, в 2020г.- 223859 тыс.руб., в 2019г-296026тыс.руб.;
- расходы не участвующие в налогообложении, в 2020г.- 166912 тыс.руб., в 2019г- 199729тыс.руб.;
- прочие расходы, в сумме 170811 тыс.руб., в 2019г-6118 тыс.руб.;
- расходы по налогам, в сумме 18610 тыс.руб., в 2019г.-0 тыс.руб.;
- услуги банка, в сумме 46891 тыс.руб., в 2019г.- 7922 тыс.руб.

3.24. Расчеты по налогу на прибыль:

в тыс. руб.

Наименование показателей	за 2020 г.	за 2019 г.
Прибыль до налогообложения	(127686)	(268648)
Условный расход по налогу на прибыль	(25537)	(53729)
Постоянные налоговые обязательства	65256	98659
Отложенные налоговые активы	1602	254
Текущий налог на прибыль	41321	45184

3.25. В отчете о движении денежных средств по строкам, отражены:

По строке 4111 «Поступления» Отчета о движении денежных средств отражены поступления за продажу жилых, нежилых помещений, услуг по отделке помещений после ввода объектов строительства в эксплуатацию на сумму 788039 тыс. руб.-2020г., 1203272 тыс.руб-20019г.;

По строке 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств отражены поступления, их них:

- денежные средства, поступившие по договорам участия в долевом строительстве, в сумме 7488 тыс.руб. -2020г., 2 113 281 тыс. руб.-2019г
- возврат денежных средств от переплаченных авансов прошлых годов, в сумме 4412 тыс. руб.-2020г.; 2 592 тыс. руб.-2019г.;
- прочие, в сумме 15119 тыс. руб-2020г., 17 101 тыс. руб-2019г;

По строке 4122 «Платежи в связи с оплатой труда» Отчета о движении денежных средств отражены выплаты, из них:

- на оплату труда, в сумме 16184 тыс.руб. 2020г. , 31 589 тыс. руб-2019г.,
- отчисление НДФЛ, в сумме 2516 тыс.руб-2020г., 4 652 тыс. руб. -2019г.,
- отчисления во внебюджетные фонды, в сумме 4539 тыс.руб.- 2020г., 8 927 тыс. руб-2019г.

По строке 4125 «Платежи с исполнением инвестиционных проектов» Отчета о движении денежных средств отражены платежи, из них:

- оплата подрядчикам, ген.подрядчикам, в сумме 5 523 956 тыс. руб.-2020г. , 3 565 833 тыс.руб.-2019г;

По строке 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств отражены платежи, из них:

- налоговые платежи, в сумме 11925 тыс. руб.-2020г., 48 368 тыс. руб.-2019г.;
- оплата соинвесторам по ДДУ, в сумме 36466 тыс. руб.-2020г., 404 986 тыс. руб.-2019г.;
- штрафы, пени, неустойки, госпошлина, услуги банка в сумме 115636 тыс. руб.-2020г., 461 973 тыс. руб.-2019г ;

С 2020 года платежи, связанные с исполнением проекта долевого строительства отражаются по строке 4125 «Платежи, связанные с исполнением инвестиционных проектов». По строке 4129 «Прочие платежи» отражаются ретроспективно и представлены в таблице ниже:

Строки бухгалтерского баланса	На 31.12.2019		
	Сумма до корректировки (тыс.руб.)	Сумма корректировки (тыс.руб.)	Сумма после корректировки (тыс.руб.)
4125	0	(3 565 833)	(3 565 833)
4129	(4 481 160)	3 565 833	(915 327)

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 50, 51, 55.

3.26. Риски финансовые (кредитные), правовые, региональные.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Физические лица, осуществляющие контроль деятельности Общества

№п/п	Ф.И.О.	Доля и сумма участия	
		2020	2019
1.	ООО"МИЦ"Регион"	100% /1 600 010 тыс.руб.	100% /1 600 010 тыс.руб.

4.2. Другие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1	ООО "МИЦ-СтройКапитал"	контролируется одной группой лиц
2	ООО "МИЦ-сити"	контролируется одной группой лиц
3	ООО "МИЦ-Московский ипотечный центр"	контролируется одной группой лиц
4	ООО "СК "Говорово"	контролируется одной группой лиц
5	ООО "Новый век"	контролируется одной группой лиц
6	ООО "ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
7	ООО "МИЦ-сити-дельта"	контролируется одной группой лиц
8	ООО « УК ГК МИЦ»	контролируется одной группой лиц
9	ООО " МИЦ-сити-альфа "	контролируется одной группой лиц
10	ООО " МИЦ-сити-бета "	контролируется одной группой лиц
11	ООО " МИЦ-сити-омега "	контролируется одной группой лиц
12	ООО " МИЦ-сити-сигма "	контролируется одной группой лиц

13	ООО " МИЦ-сити-гамма "	контролируется одной группой лиц
14	ООО "МИЦ-Безопасность"	контролируется одной группой лиц
15	ООО "Финстройгруп"	контролируется одной группой лиц
16	ООО "Новое поле»	контролируется одной группой лиц
17	ООО "МИЦ-Регион"	контролируется одной группой лиц
18	ООО "МИЦ-Логистик"	контролируется одной группой лиц
19	ООО "НВС"	контролируется одной группой лиц
20	ООО "Инвестстрой"	контролируется одной группой лиц
21	ООО "УК Термоинжсервис 2"	контролируется одной группой лиц

4.3. Управленческий персонал влияющий на принятие решений организации в количестве 7 человек.

4.4. В отчетном периоде имели место следующие операции со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций , тыс.руб.	
			2019г..	2020г..
1	Лица, осуществляющие контроль	Предоставление займов, в т.ч. проценты	59	11
		Погашение займов по полученным, в т.ч. проценты	–	127091
		Получение займов, в т.ч. проценты	217 686	–
2	Бенефициары	Предоставление займов, в т.ч. проценты	–	–
3	Другие связанные стороны	Предоставление займов, в т.ч. проценты	37 435	35663
		Получение займов, в т.ч. проценты	15 613	15 833
		Получение услуг(работ)	667 066	355 669
4	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения(заработная плата)	12 764	1 455
		Долгосрочные вознаграждения(премии по итогам года)	–	–

4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо , тыс.руб.		
			2018г.	2019г.	2020г.
1	Лица, осуществляющие контроль	Предоставление займов, в т.ч. проценты	1 223	260	270
		Векселя полученные/погашенные	852 499	–	–
		Получение займов, в т.ч. проценты	–	127 091	1 138
2	Бенефициары	Получение займов, в т.ч. проценты	1 349	436	436

3	Другие связанные стороны	Предоставление займов, в т.ч. проценты	488 380	296 308	575802
		Получение займов, в т.ч. проценты	156 781	454 560	469254
		Получение услуг(работ)	1 964 074	2 749 656	2 555973
4	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения(заработная плата)	–	–	–
		Долгосрочные вознаграждения(премии по итогам года)	–	–	–

5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

В 2020 году ситуация с новым вирусом КОВИД-19 (Коронавирус) все еще остается не стабильной.

Глобальная экономика, а также прогнозы подверглись негативному влиянию. На момент выпуска данной финансовой отчетности текущая ситуация все еще является динамичной и в настоящем не было обнаружено существенного влияния на продажи или цепочку поставок Общества.

Ситуация не оказывает влияние на деятельность Общества. Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий.

Пандемия ковид не влияет на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев и обозримом будущем.

В 2020 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество не является плательщиком налогов и сборов:

- Доходы, полученные за пределами РФ;
- Доходы, выплаченные иностранным организациям;
- Акцизы;
- Акцизы на алкогольную продукцию, реализуемую оптом;
- Акцизы на нефтепродукты;
- Акцизы на табачную продукцию;
- Акцизы на подакцизное минеральное сырье;
- На добычу полезных ископаемых;
- Платежи за пользование недрами;
- Водный налог;
- Сбор за пользование объектами водных биологических ресурсов;
- Сбор за пользование объектами животного мира;
- Единый налог на вмененный доход;
- Транспортный налог;

- На игорный бизнес;
- Единый налог, уплачиваемый по УСН;
- Единый с/х налог;
- Плата за загрязнение окружающей среды;
- Плата за воду.