

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

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр -МИЦ»
Краткое наименование	ООО «Специализированный застройщик « МИЦ-МИЦ»
ИНН	7702271396
Виды деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>
ОКПО	52395189
Юридический адрес	115054, г.Москва, Космодамианская набережная, дом 52, стр.1помещение III, офис 4
Фактический адрес	115054, г.Москва, Космодамианская набережная, дом 52, стр.1помещение III, офис 4

1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Учредители общества:

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
ООО «Новые Технологии»	5017116362/501701001	80% - 1361248000	Оплачено 100%	залог
ООО «Парк Капитал Групп»	7708303380/770501001	20%-340312000	Оплачено 100%	залог

Залогодержатель ООО «Сбербанк Инвестиции» ИНН 5032229441

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «Новые Технологии» и контролируют его действия:

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в ООО «Новые Технологии»	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
Копылков Александр Михайлович	РФ	40%-12000	Оплачено 100%	Залог
Рябинский Андрей Михайлович	РФ	60%-18000	Оплачено 100%	Залог

В отчётном году Общество осуществляло операции с бенефициарными владельцами.

1.3. Среднесписочная численность в 2020 г. составила 106 чел., в 2019 – 99чел.

1.4 Генеральный директор Общества Третьяков Владимир Александрович с 06.11.2020г.

1.5. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.6. Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 10/2018-Ват от 01.10.2018г.и № 10/2018-Ям от 01.10.2018г, Договор № 10/2018-Биб 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 "АЛЬЯНС СТРОИТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 708, дата регистрации 30.06.2017г.

1.7. ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр -МИЦ» 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 «Московский ипотечный центр -МИЦ» 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, 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 требования (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. ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр -МИЦ» 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.

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 в 2020 году не вносились, 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, 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.

Так же согласно п.п. 1 п. 8.3 ст. 7 Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ застройщик не вправе привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство и предоставляемых основным обществом застройщика целевых займов. Поэтому, при получении целевых кредитов (займов), заемщик обязан

обеспечить возможность осуществления займодавцем контроля за целевым использованием займа (кредита), согласно п. 1 ст. 814 ГК РФ. Средства целевого кредита могут быть зачислены займодавцем на спецсудный счет.

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 организована 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 эскроу и без них.

Однако в Бухгалтерском балансе средства, поступающие на счета-эскроу, 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.

Так же 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-эскроу, 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 76.08.В, Д 76.08.Я, Д 76.08 Б).

- 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- эскроу , 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-эскроу.

2.6. Вывод финансового результата по инвестиционному объекту, по которому одновременно заключаются ДДУ с применением счетов -эскроу 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 отражаются 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, земельные участки с переоценкой , связанные с инвестиционными проектами в бухгалтерском балансе данные по земельным участкам отражаются по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы".

3.СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

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.	875	58	-	-	-	88	-	-	-	875	146
	5110	за 2019г.	-	-	875	-	-	58	-	-	-	875	58
в том числе:													
Мобильное приложение для Android IOS	5101	за 2020г.	675	45	-	-	-	68	-	-	-	675	113
	5111	за 2019г.	-	-	675	-	-	45	-	-	-	675	45
Сайт Личного кабинета	5102	за 2020г.	200	13	-	-	-	20	-	-	-	200	33
	5112	за 2019г.	-	-	200	-	-	13	-	-	-	200	13

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.	38 625	(14 189)	101	(16 479)	2 093	(6 202)	-	-	22 247	18 297
	5210	за 2019г.	36 076	(5 262)	2 548	-	-	(8 926)	-	-	38 625	(14 189)
в том числе: нежилые помещения	5201	за 2020г.	16 868	(1 648)	-	(16 479)	2 093	(498)	-	-	389	(53)
	5211	за 2019г.	16 868	(989)	-	-	-	(659)	-	-	16 868	(1 648)
другие виды основных средств	5202	за 2020г.	21 756	(12 541)	101	-	-	(5 704)	-	-	21 858	(18 244)
	5212	за 2019г.	19 208	(4 273)	2 548	-	-	(8 268)	-	-	21 756	12 541
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации - Отсутствуют
Основные средства полученные в аренду и числящиеся за балансом по состоянию на 31.12.2020г. 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;
- акции АО "Специализированный застройщик Хорошевская-19" на сумму 1 100 000 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО "Специализированный застройщик «Бачурино» в размере 10 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО "Специализированный застройщик «Ямонтов» в размере 10 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО "Новый век» в размере 450 000 тыс.руб.;

Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	4 099 081	-	23 422	(1 946 879)	-	-	-	2 175 624	-
	5311	за 2019г.	3 911 141	-	1 935 882	(1 747 943)	-	-	-	4 099 081	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	за 2020г.	695 381	-	23 422	(93 199)	-	-	-	625 604	-
	5312	за 2019г.	450 817	-	452 762	(208 199)	-	-	-	695 381	-
Приобретение ценных бумаг (акции)	5303	за 2020г.	2 953 680	-	-	(1 853 680)	-	-	-	1 100 000	-
	5313	за 2019г.	2 670 580	-	1 483 100	(1 200 000)	-	-	-	2 953 680	-
Приобретенные права (доля в УК)	5304	за 2020г.	450 020	-	-	-	-	-	-	450 020	-
	5314	за 2019г.	789 744	-	20	(339 744)	-	-	-	450 020	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	119 894	-	27 190	(680)	-	-	-	146 404	-
	5315	за 2019г.	168 248	-	187 614	(235 967)	-	-	-	119 894	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2020г.	119 894	-	27 190	(680)	-	-	-	146 404	-
	5316	за 2019г.	168 248	-	187 614	(235 967)	-	-	-	119 894	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	4 218 975	-	50 612	(1 947 559)	-	-	-	2 322 028	-
	5310	за 2019г.	4 079 389	-	2 123 496	(1 983 910)	-	-	-	4 218 975	-

Общество размещало временно свободные денежные средства в качестве процентных займов.

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 года не создавался.

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	2020год (тыс.руб.)	2019 год (тыс.руб.)
затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Южное Бунино"	7 209 340	7 205 413
восстановительная (рыночная) стоимость приобретенных земельных участков под жилищное строительство проекта "Южное Бунино"	5 190 040	5 190 040
затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Кленовые аллеи",	5 302 675	5 306 602
восстановительная (рыночная) стоимость приобретенных земельных участков под жилищное строительство проекта "Кленовые аллеи"	693841	693 841
затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Барбарис"	3037	2 110 057

прочие затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта	53647	53647
ИТОГО:	18 452 580	20 559 600

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

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2020г.	17 434	-	54 972	(56 431)	-	-	X	15 975	-
	5420	за 2019г.	113 115	-	2 109	(97 790)	-	-	X	17 434	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	1 452	-	47 830	(33 941)	-	-	-	15 341	-
	5422	за 2019г.	1 452	-	-	-	-	-	-	1 452	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	15 000	-	-	(15 000)	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	107 882	-	-	(92 882)	-	-	-	15 000	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	982	-	7 142	(7 490)	-	-	-	635	-
	5427	за 2019г.	3 781	-	2 109	(4 908)	-	-	-	982	-
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.11. Запасы в залоге: нет

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

			На начало года	Изменения за период				На конец периода
				поступление	выбыло			

Наименование показателя	Код	Период	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	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 кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	110 552	-	793 771	-	(36 607)	-	-	(4 896)	-	-	862 820	-
	5521	за 2019г.	90 562	-	86 944	-	(2 224)	-	-	(64 730)	-	-	110 552	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2020г.	-	-	742 811	-	-	-	-	-	-	-	742 811	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты к получению	5505	за 2020г.	110 552	-	50 960	-	(36 607)	-	-	(4 896)	X	X	120 009	-
	5525	за 2019г.	90 562	-	86 944	-	(2 224)	-	-	(64 730)	X	X	110 552	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	601 005	(49 536)	1 717 276	-	(951 607)	-	(19812)	(971)	-	-	1 365 703	(69 347)
	5530	за 2019г.	508 657	(175 476)	747 874	-	(720 256)	-	126 211	64 730	-	-	601 005	(49 536)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	130 707	-	177 150	-	(288 220)	-	-	-	-	-	19 637	-
	5531	за 2019г.	2 713	-	271 450	-	(143 456)	-	-	-	-	-	130 707	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	148 237	(2 293)	91 454	-	(216 543)	-	1102-	-	-	-	23 148	(1 191)
	5532	за 2019г.	210 258	-	285 051	-	(347072)	-	(2293)	-	-	-	148 237	(2 293)
Прочая	5513	за 2020г.	231 936	(47 423)	1 367 476	-	(380 378)	-	(20 914)	-	-	-	1 219 034	(68 156)
	5533	за 2019г.	222 429	(175 746)	157 116	-	(148524)	-	128 504	-	-	-	231 936	(47 423)
Проценты к получению	5514	за 2020г.	84 684	-	16 717	-	(270)	-	-	(971)	X	X	100 160	-
	5534	за 2019г.	56 179	-	16 028	-	(52 253)	-	-	64 730	X	X	84 684	-
Расчеты с подотчетными лицами	5515	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5535	за 2019г.	373	-	542	-	(915)	-	-	-	X	X	-	-
Расчеты по налогам и сборам	5516	за 2020г.	5 441	-	64 479	-	(66 196)	-	-	-	X	X	3 724	-
	5536	за 2019г.	16 705	-	17 687	-	(28 951)	-	-	-	X	X	5 441	-
Итого	5500	за 2020г.	711 557	(49 536)	2 511 047	-	(988 214)	-	(19812)	X	X	X	2 228 523	(69 347)
	5520	за 2019г.	599 219	(175 476)	834 818	-	(722 480)	-	126211	X	X	X	711 557	(49 536)

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.)
инвестиции, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Южное Бунино"	1 008 722	903 097
задолженность участников ДДУ проекта "Южное Бунино"	130 230	157 908
затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Южное Бунино"	3 472 342	–
инвестиции, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Кленовые аллеи"	1 323 724	860 387
задолженность участников ДДУ проекта "Кленовые аллеи"	159 414	182 185
затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Кленовые аллеи"	3 041 389	–
инвестиции, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Барбарис"		23 947
задолженность участников ДДУ проекта "Барбарис»"		1 927
Прочие	4 349 046	3 453 853
Расчеты с техническим заказчиком	3 230 880	3 225 750
ИТОГО:	16 715 747	8 809 052

Общая сумма дебиторской задолженности по стр.1260 по состоянию на 31.12.2020г. составляет 16 856 262 тыс .руб.

Величина резерва по сомнительным долгам на 31.12.2020г. составляет 140 515 тыс.руб.

Сумма дебиторской задолженности по стр.1260 за минусом резерва по сомнительным долгам составляет 16 715 747 тыс .руб.

3.15. По строкам 1410 «Заемные средства (долгосрочные обязательства)», 1510 «Заемные средства (краткосрочные обязательства)» Бухгалтерского баланса и по строке 1520 «Кредиторская задолженность» и строка 1450 «Прочие обязательства» (долгосрочные обязательства) 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 краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	5 609 561	7 475 643	-	(18 754)	-	(424 463)	-	-	12 641 987
	5571	за 2019г.	26 419	5 594 194	-	(11 052)	-	-	-	-	5 609 561
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020г.	1 987 037	7 245 397	-	-	-	-	-	-	9 232 434
	5572	за 2019г.	-	1 987 037	-	-	-	-	-	-	1 987 037
займы	5553	за 2020г.	2 455 250	230 246	-	(18 754)	-	-	-	-	2 666 742
	5573	за 2019г.	26 419	2 439 883	-	(11 052)	-	-	-	-	2 455 250
прочая	5554	за 2020г.	1 167 274	-	-	-	-	(424 463)	-	-	742 811
	5574	за 2019г.	-	1 167 274	-	-	-	-	-	-	1 167 274
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	363 973	1 546 802	-	(1 299 114)	-	424 463	-	-	1 036 122
	5580	за 2019г.	2 890 754	2 376 040	-	(4 902 821)	-	-	-	-	363 973
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	18 019	345 662	-	(316 579)	-	-	-	-	47 102
	5581	за 2019г.	21 581	505 065	-	(508 627)	-	-	-	-	18 019
авансы полученные	5562	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	18 842	219 498	-	(223 228)	-	-	-	-	15 112
	5583	за 2019г.	37 641	435 389	-	(454 188)	-	-	-	-	18 842
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	674 931	38 529	-	(713 460)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	2 343	2 232	-	(2 289)	-	-	-	-	2 286

	5585	за 2019г.	2 286	4 253	-	(4 196)	-	-	-	-	2 343
прочая	5566	за 2020г.	242 081	135 104	-	(292 693)	-	424 463	-	-	508 953
	5586	за 2019г.	2 085 404	404 681	-	(2 248 004)	-	-	-	-	242 081
Расчеты с персоналом по оплате труда	5567	за 2020г.	-	464 325	-	(464 325)	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	68 911	905 435	-	(974 346)	-	-	X	X	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5568	за 2020г.	82 688	379 981	-	-	-	-	X	X	462 669
	5588	за 2019г.	-	82 688	-	-	-	-	X	X	82 688
Итого	5550	за 2020г.	5 973 533	9 022 445	-	(1 317 868)	-	X	X	X	13 678 109
	5570	за 2019г.	2 917 173	7 970 233	-	(4 913 873)	-	X	X	X	5 973 533

По строке 1450 «Прочие обязательства» (долгосрочные обязательства) по состоянию на 31.12.2020г. показана сумма 777 071 тыс. руб., в т.ч. расшифровка задолженности в сумме 742 811 тыс. руб. приведена в таблице к п. 3.15 и в таблице к п.3.16, а расшифровка задолженности в сумме 34 260 тыс. руб. приведена в таблице к п.3.16.

В текущем периоде сделаны корректировки строк Бухгалтерского баланса, а именно:

Строка бухгалтерского баланса	на 31.12.2019			на 31.12.2018		
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
1450	10 429 339	1 167 274	11 596 614	19 399 515	--	19 399 515
14504	446 790	1 167 274	1 614 064	28 015	--	28 015
1520	1 528 905	-1 167 274	361 630	2 213 537	--	2 213 537
15207	1 409 355	-1 167 274	242 081	2 085 404	--	2 085 404
1350	--	209 762	209 762	--	--	--
1340	2 105 492	-209 762	1 895 730	2 484 684	--	2 484 684

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 "Южное Бунино" на отчетную дату более одного года		3 143 944
Обязательства застройщика по заключенным ДДУ инвестиционного проекта "Кленовые аллеи", на отчетную дату более одного года		6 838 606
задолженность ген. Подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционных проектов на отчетную дату более одного года	34 260	65 853
авансы, полученные для целей оказания услуг, связанных		

с отделкой квартир на отчетную дату более одного года		380 937
Прочие обязательства	742 811	1 167 275
ИТОГО:	777 071	11 596 614

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	67 307	32 983	(88 528)	-	11 762
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	67 307	32 983	(88 528)	-	11 762

-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.

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 года не создается.

Резерв под снижение стоимости МПЗ по состоянию на 31.12.2020 года не создается.

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 инвестиционного проекта "Барбарис"	--	3 189
Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционного проекта "Барбарис"	--	9 668
Обязательства застройщика по договорам ген.подряда инвестиционного проекта "Кленовые аллеи"	23 850	40 141
Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционного проекта "Кленовые аллеи"	269 476	23 374
Обязательства застройщика по договорам ген.подряда инвестиционного проекта "Южное Бунино"	21 612	12 778
Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционного проекта "Южное Бунино"	334 584	87 432
Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционных проекта "Бачурино"	–	
Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционных проектов	1 856	184 935
Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта "Барбарис" на отчетную дату менее одного года	--	1 884 872
Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта "Кленовые аллеи» на отчетную дату менее одного года	10 852 131	4 017 918

Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта "Южное Бунино" на отчетную дату менее одного года	13 895 313	10 752 733
Расчеты с техническим заказчиком	163 799	365 805
задолженность ген. подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционных проектов на отчетную дату менее одного года	218 265	188 211
Расчеты с участниками долевого строительства по оплате ДДУ	1 072	1 031
ИТОГО:	25 781 957	17 572 088

3.19. Обеспечения обязательств

- обязательства по заключенным договорам долевого строительства по передаче прав на объекты строительства до получения разрешения на ввод в эксплуатацию, на конец отчетной даты составили 24 457 799 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 8 188 045 тыс.руб.

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

Договор № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму лимита 11 838 678 тыс. руб., срок погашения 21.07.2023г.;

Договор № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму лимита 6 544 919 тыс. руб., срок погашения 21.10.2022г.

Договор Ипотеки № 6804 /И1 от 16.08.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 2 888 370 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются земельные участки Общества, в количестве 2штук, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор Ипотеки № 6807/И1 от 16.08.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 31 059 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются земельные участки Общества, в количестве 1 штуки, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор Ипотеки № 6807/И2 от 12.09.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 7 323 302 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются земельные участки Общества, в количестве 4 штуки, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор залога имущественных прав № 6804 /ИП1 от 22.10.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 3 256 746 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда в количестве 10 штук ,разрешений на строительство в количестве 10 штук, градостроительного плана в количестве 2 штук во исполнения Обязательств по Договору № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г

Договор залога имущественных прав № 6807 /ИП3 от 19.02.2020. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 3 824 324 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда в количестве 2 штук ,разрешений на строительство в количестве 2 штук, градостроительного плана в количестве 1 штуки во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г

Договор залога имущественных прав № 6807 /ИП1 от 19.02.2020. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 1 026 536 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда в количестве 9 штук ,разрешений на строительство в количестве 9 штук, градостроительного плана в количестве 2 штуки во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г

Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	8 188 045	2 712 682	-
в том числе:				
Обеспечения обязательств полученный по проекту "Кленовые Аллеи"	5801	5 743 887	2 129 465	-
Обеспечения обязательств полученный по проекту "Южное Бунино"	5802	2 444 158	583 217	-
Выданные - всего	5810	42 808 136	39 797 457	23 514 712
в том числе:				
Обязательства перед дольщиками по ДДУ проекта "Барбарис"	5811	-	1 884 872	1 919 839
Обязательства перед дольщиками по ДДУ проекта "Южное Бунино"	5812	13 765 082	13 738 769	10 635 022
Обязательства перед дольщиками по ДДУ проекта "Кленовые Аллеи"	5813	10 692 717	10 674 339	6 450 934
Залог земельного участка	5814		-	66 300
Залоги	5815	-	-	4 073 567
Залог имущества (имущественных прав)	5816	18 350 337	13 499 477	-

Общество приобрело акции по договору с Государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» и по данному договору обязано передать в залог земельные участки, которые были переданы ООО «Специализированный застройщик «Ямонтово» и ООО «Специализированный застройщик «Бачурино». В результате чего данные земельные участки были переданы в залог уже ООО «Специализированный застройщик «Ямонтово» и ООО «Специализированный застройщик «Бачурино».

Договор залога недвижимого имущества № 2019-0250/8 от 27.05.2019г..заключенный между ООО «Специализированный застройщик «Ямонтово» с Государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» на сумму залога 540 900 тыс. руб., залогом «Предмета залога» является земельный участок с кадастровым номером 77:17:0130206:756 расположенный по адресу: г.Москва, поселение Сосенское, д.Столбово площадь 61 240 кв.м.

Договор залога недвижимого имущества № 2019-0249/8 от 27.05.2019г.. заключенный между ООО «Специализированный застройщик «Бачурино» с Государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» на сумму залога 1 082 700 тыс. руб., залогом «Предмета залога» является земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120316:1199 расположенный по адресу: г.Москва, поселение Сосенское, д.Бачурино площадь 100 000 кв.м.

3.20. По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражены :

Наименование показателя	тыс.руб	
	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Сдача в субаренду помещений	21 271	110 977
Сдача в аренду зем.участка	7	
Продажа нежилых помещений	90 333	62 172
Услуги по отделке помещений	10 993	53 049
Услуги по управлению	10	10

По строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах отражены :

тыс.руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Расходы связанные с арендой помещения	19 940	25 057
Списана балансовая стоимость неж. помещений	48 328	62 172
Расходы по отделке помещений	10 994	53 049

3.21. По строке 2210 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Коммерческие расходы	--	464

тыс.руб

3.22. По строке 2340 «Прочие доходы» » Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Курсовая разница	138	4 517
Доходы от продажи долей УК	--	240 000
Списание кредиторской задолженности	4 318	16 876
Оценочные обязательств по предст.отпускам	21 025	130 831
Компенсация за мед.осмотр	--	167
Продажа акций СЗ Заречье	1 860 823	--
Экономия застройщика	800 286	--
Неустойки к получению	6 605	
Компенсация за спец.оценку	119	

тыс.руб

2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование показателей	за 2020 г.	за 2019 г.
Расходы от продажи долей УК		240 000
Расходы по переоценке зем.участков		588 955
Неустойки, штрафы участникам ДДУ	6 964	43 043
Прочие расходы	90 667	9 273
Дебиторская задолженность		3 146
Вклад в имущество		130 826
Курсовые разницы	114	12 780
Услуги банка	21 741	12 979
Налоги	771	420
Госпошлина	1 662	286

тыс.руб.

Продажа акций СЗ Заречье	1 853 680	
Заккрытие проекта Бибиревская	725 766	

3.23. Расчеты по налогу на прибыль:

тыс. руб.

Наименование показателей	за 2020 г.	за 2019 г.
Прибыль до налогообложения	26 262	(586 516)
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	5 252	(117 303)
Постоянный налоговый расход (доход)	20 882	119 740
Отложенные налоговые активы	(11 108)	
Текущий налог на прибыль	(15 026)	(2 437)

3.24. В отчете о движении денежных средств по строке 4111, отражены:

тыс. руб.

Наименование показателей	за 2020 г.	за 2019 г.
Аренда помещений	1 437	480
Услуги по отделке помещений	9 053	293 158
Продажа нежил.помещений	104 325	13 480
Прочие	993	8 500

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 45 543 тыс. руб.-2020г.;7700095 тыс.руб.-2019г.
- возврат денежных средств от переплаченных авансов прошлых годов, в сумме 33 409 тыс. руб.-2020г.;51915 тыс.руб.-2019г.
- прочие, в сумме 30 062 тыс. руб.-2020г., 15тыс.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 403 028 тыс. руб-2020г.;855784 тыс.руб.-2019г.
- отчисление НДФЛ, в сумме 29 046 тыс. руб.2020г.; 128048 тыс.руб.-2019г
- отчисления во внебюджетные фонды, в сумме 128 492 тыс. руб.-2020г. ;164790тыс.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 6906025 тыс. руб.-2020г. , 8173844 тыс.руб.-2019г.;

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

- налоговые платежи, в сумме 32 981 тыс. руб-2020г.; 101815 тыс.руб.-2019г
- оплата дольщикам по ДДУ, в сумме 208 тыс. руб-2020г.; 15612 тыс.руб.-2019г
- штрафы, пени, неустойки, в сумме 46 070 тыс. руб. -2020г; 59503 тыс.руб.-2019г
- госпошлина, услуги банка, прочие в сумме 301 647 тыс. руб.- 2020г; 431185 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.

Строки бухгалтерского баланса	На 31.12.2019		
	Сумма до корректировки (тыс.руб.)	Сумма корректировки (тыс.руб.)	Сумма после корректировки (тыс.руб.)
4125	0	(8 173 844)	(8 173 844)
4129	(8 781 959)	8 173 844	(608 115)

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 50, 51, 52,55,57

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

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что деятельность Общества ведется на территории Российской Федерации. Основные 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.

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. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:

№п/п	Ф.И.О./наименование	Доля и сумма участия	
		2020г.	2019г.
1	ООО "Новые Технологии"	80% / 1 361 248 тыс.руб.	80% / 1 361 248 тыс.руб.
2	ООО "Парк Капитал Групп"	20% / 340 312 тыс.руб	20% / 340 312 тыс.руб

4.2 . Другие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1.	ООО "Специализированный застройщик "Магистральная-25"	Контролируются одной группой лиц
2.	ООО " Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"	Контролируются одной группой лиц

3.	ООО "МИЦ-сити"	Контролируются одной группой лиц
4.	ООО "МИЦ-Логистик"	Контролируются одной группой лиц
5.	ООО "ФинСтройГрупп"	Контролируются одной группой лиц
6.	ООО "СК Говорова"	Контролируются одной группой лиц
7.	ООО ЧОП "МИЦ-Безопасность"	Контролируются одной группой лиц
8.	ООО "Новоглаголево-3"	Контролируются одной группой лиц
9.	ООО "МИЦ-Сити-Омега"	Контролируются одной группой лиц
10.	ООО "НВС"	Контролируются одной группой лиц
11.	ООО "МИЦ-Сити-Гамма"	Контролируются одной группой лиц
12.	ООО "ГК "МИЦ"	Контролируются одной группой лиц
13.	ООО "Новое поле"	Контролируются одной группой лиц
14.	ООО "Новый Век"	Контролируются одной группой лиц
15.	ООО "Инвестстрой"	Контролируются одной группой лиц
16.	ООО "МИЦ-Сити-Альфа"	Контролируются одной группой лиц
17.	ООО "МИЦ-Сити-Бета"	Контролируются одной группой лиц
18.	ООО "МИЦ-Сити-Дельта"	Контролируются одной группой лиц
19.	ООО "УК "ГК МИЦ"	Контролируются одной группой лиц
20.	АО Агрофирма "Орудьевское"	Контролируются одной группой лиц
22.	АО "Специализированный застройщик "Хорошевская-19"	Контролируются одной группой лиц
23.	Копылков А.М.	Участник
24.	ООО " Специализированный застройщик МИЦ-СтройКапитал"	Контролируются одной группой лиц
25.	ООО " Специализированный застройщик Староселье"	Контролируются одной группой лиц
26.	ООО "Скнятино-Сервис"	Контролируются одной группой лиц
27.	ООО "МИЦ Сити-Гамма"	Контролируются одной группой лиц
28.	Рябинский А.М.	Участник
29.	ООО "УК Термоинжсервис"	Контролируются одной группой лиц
30.	ООО "Новые Технологии"	Контролируются одной группой лиц
31.	ООО "Специализированный застройщик Ямонтово"	Контролируются одной группой лиц
32.	ООО "МИЦ-Сити-Оформление"	Контролируются одной группой лиц
33.	ООО "МИЦ-Бета"	Контролируются одной группой лиц
34.	ООО "МИЦ Регион"	Контролируются одной группой лиц
35.	ООО " Специализированный застройщик Павелецкая"	Контролируются одной группой лиц
36.	ООО "Специализированный застройщик Бачурино"	Контролируются одной группой лиц
37.	ООО "Специализированный застройщик "Заречье"	Контролируются одной группой лиц
38 .	Копылков М.М.	Контролируются одной группой лиц
39.	ООО «МИЦ-Капитал»	Контролируются одной группой лиц
40.	ООО «МИЦ-Развитие»	Контролируются одной группой лиц
41.	ООО «МИЦ-АКТИВ»	Контролируются одной группой лиц

4.3. Управленческий персонал влияющий на принятие решений организации в количестве 9 человек.

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

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций, тыс. руб.	
			2020 г.	2019 г.
1.	Лица осуществляющие контроль	Предоставление займов,	--	215 330
		Возвращено займов	--	60
		Проценты по предоставленным займам	15 185	17 989
		Получено процентов	--	5
2.	Другие связанные стороны	Предоставление займов,	--	4 001
		Возвращено займов	--	14 432
		Проценты по предоставленным займам	20 033	38 458
		Получено процентов	--	2 683
		Получение займов,	100 000	2 393 386
		Возвращено займов	9 880	6 440
		Проценты по полученным займам	130 246	44 211
		Возврат процентов	4 300	1 911
		Получение работ (услуг)	324 414	1 107 196
		Оказание работ (услуг)	20 460	111 154
3.	Основной управленческий персонал организации	Вексель полученный	--	(369 050)
		Инвест.контракты, продажа акций	1 853 680	358 673
		Краткосрочные вознаграждения (заработная плата)	197 779	698 014
		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.		
			31.12.2018	31.12.2019	31.12.20
1.	Лица осуществляющие контроль	Предоставленные займы,	83 304	192 447	215 330
		Проценты по предоставленным займам	99 209	91 895	23 935
		Прочие			
2.	Группа связанных сторон	Предоставление займов,	295 732	459 687	371 227
		Проценты по предоставленным займам	17 760	26 689	139 666
		Получение займов,	18 578	2 405 166	2 493 386
		Проценты по полученным займам	10 126	52 427	173 356
		Получение работ (услуг)	10 340	117 685	133 818
		Оказание работ (услуг)	1 875	108 260	56 869
		Вексель полученный	369 050	--	--
		Задолженность участников ДДУ	589 307	18 011	4 519
		Покупка/ продажа акций, долей	1 615 525	64 282	1 754 707
		Инвест. контракты	--	118 673	120 773
		Прочая задолженность	1 523 902	3 580 394	3 696 678

3.	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата)	68 911	--	--
----	--	---	--------	----	----

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.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ»

Третьяков В.А

20.02.2021г.