

**Пояснительная записка
к годовому отчету ЗАО "Рублево-2" за 2020 год**

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

Общие сведения об организации

Закрытое акционерное общество «Рублево-2» (далее Общество) создано в 1994 г. Юридический адрес: 143082, МО, Одинцовский район, деревня Раздоры, ЖК «Резиденция Рублево», стр. 1. Фактический адрес соответствует юридическому. Единственным акционером является компания «ROMNEY DEVELOPMENTS LIMITED», зарегистрированная 18.02.2003 г. в Реестре компаний республики Кипр. Количество выпущенных обыкновенных именных акций Общества составляет 253 180 штук номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Акции полностью оплачены.

Обществом в отчетном периоде производились операции по счетам в следующих банках:

В Московском региональном филиале ОАО «Россельхозбанк»:

расчетный счет в рублях - 40702810163000000999
расчетный счет в рублях - 40702810500000001153
текущий в долларах США - 40702840463000000999
транзитный в долларах США - 40702840763001000999

На конец отчетного периода в Обществе работали 24 сотрудников,

В настоящее время Общество, на принадлежащем ему земельном участке, расположенном по адресу: 143082, Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, ЖК «Резиденция Рублево» (свидетельство о государственной регистрации права от 12.05.09г.) ведет работы по строительству жилого комплекса «Резиденция Рублево» на основании Разрешения на строительство № RU 50511305-08.1.1.200900037 «-» «33 от 18.09.09г.). Общество выполняет функции заказчика-застройщика с совмещением функций инвестора и генерального подрядчика. Кроме этого, начиная с 01.04.12 года, Общество осуществляет деятельность по управлению и эксплуатации ЖК «Резиденция Рублево» в части проданных квартир.

Финансовая деятельность

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год получен убыток в сумме 128879 тыс. рублей, за 2019 была получена прибыль 19050 руб.

Финансовые результаты деятельности Общества представлены в форме «Отчет о финансовых результатах» (форма ОКУД 0710002)

По строке 2110 Отчета отражено 280 995 тыс. руб., в том числе:

- выручка от реализации недвижимого имущества – 241 182 тыс. руб. (ОКВЭД - 68.10.21)
- выручка от оказания услуг по управлению и эксплуатации – 39456 тыс. руб. (ОКВЭД - 68.32.1)
- прочая выручка – 357 тыс. руб.

По строке 2120 Отчета отражено 220060 тыс. руб., в том числе:

- себестоимость строительства реализованных квартир и придомовых земельных участков – 158574 тыс. руб.
- расходы Службы эксплуатации – 61486 тыс. руб.

По строке 2210 Отчета отражено 3225 тыс. руб. – это расходы, связанные с содержанием в надлежащем состоянии построенных, но пока не проданных квартир и земельных участков, расходы по продаже квартир и участков, рекламные расходы, расходы по оплате труда работников отдела продаж и прочие расходы, связанные с получением дохода от реализации недвижимого имущества.

По строке 2220 Отчета отражено 37018 тыс. руб. – это сумма управленческих расходов, а именно косвенные общехозяйственные расходы Общества за 2020 год.

По строке 2340 Отчета отражено 430009 тыс. руб. – это сумма прочих доходов, в том числе:

- курсовые разницы – 288608 тыс. руб.
- реализация права требования – 127446 тыс. руб.
- реализация ОС – 12000 руб.
- прочие операционные доходы – 1955 тыс. руб.

По строке 2350 Отчета отражено 533285 тыс. руб. – это сумма прочих расходов, в том числе:

- штрафы, пени, неустойки, признанные судом – 852 тыс. руб.
- курсовые разницы – 370053 тыс. руб.
- расходы на услуги обслуживающих банков – 1152 тыс. руб.
- расходы на реализацию права требования – 127553 тыс. руб.
- расходы на реализацию ОС – 19609 руб.
- отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса – 5428 тыс. руб.
- прочие операционные расходы – 10638 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль – 0 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль – -21554 тыс. руб.

В связи с разницей расчета амортизации ОС, не принимаемые расходы для целей налога на прибыль и продаж ранее переоцененных земельных участков.

По состоянию на 31.12.2020 года, Общество имеет непогашенные обязательства по уплате основного долга, срок уплаты по которым не наступил перед Московским региональным филиалом ОАО «Россельхозбанк» по кредитному договору №146300/0008 от 31.03.2014 г. в сумме – 228 733 тыс. руб.

Процентная ставка по кредиту – 9,35 % годовых.

Кредит выдан под обязательство, обеспеченное ипотекой на условиях договора об ипотеке (залоге) земельных участков № 146300/0008-7.11 от 15.05.2014 г. Общая залоговая стоимость предмета ипотеки по состоянию на 31.12.2019г. составляет 1 021 677 тыс. руб. Срок возврата кредита 28.12.2021г

По состоянию на 31.12.2020 года перед Обществом имеют непогашенные обязательства по выданным займам следующие компании:

Компания «Эвендер Компани Лимитед» по Договору займа №6/н от 22.12.2017г в сумме: основной долг – 4116 тыс. долларов США. Курс доллара на 31.12.2019 – 61,9057, на 31.12.2020 – 73,8757

Для обеспечения достоверности данных, перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств, в том числе натуральная проверка материальных ценностей, находящихся в эксплуатации. По

результатам инвентаризации в бухгалтерском учете на забалансовом счете «МЦ» отражена стоимость материальных ценностей (малоценных) находящихся в эксплуатации в сумме 1866 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2020г., Общество имеет просроченную задолженность по налогам и сборам.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует,

Резервы под обесценение финансовых вложений в 2020 году не создавались.

Расходы на ключевой персонал за 2020 год составила 3466 тыс. руб.

События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, которые имели место в период между отчетной и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствовали.

Инвестиционная деятельность

По состоянию на 31.12.2020 г. в составе основных средств Общества числятся (по остаточной стоимости в тысячах рублей):

Здания	10920
Сооружения	192296
Машины и оборудование (кроме офисного)	137
Офисное оборудование	-
Транспортные средства	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-
Многолетние насаждения	1140
Земельные участки	764727
Незавершенное строительство	-
Итого	969220

На конец отчетного периода общий коэффициент износа основных фондов Общества составил 57%. Способ начисления амортизации основных средств – линейный. Сроки полезного использования основных средств от 5 до 30 лет.

Производственные запасы включаются в себестоимость строительства по себестоимости единицы запасов.

За 2020 год объем капитальных вложений составил 2505 тыс. рублей.

Источником финансирования инвестиций в строительство жилого комплекса являются средства, полученные от возвратов по предоставленным.

Операции со связанными сторонами

У общества существует связанная сторона Компания «Эвендер Компани Лимитед» Общество заключило договор займа с этой компанией договор займа №б/н от 22.12.2017. На 31.12.2020г остаток основного долга-4116 тыс. долларов США. Общество приобрело в 2017 и 2020 году у связанной компании Френтал Девелопментс Лимитед право требования долга к другой связанной компании ООО «Юг-Новый Век». Сумма сделки составляет 702 150 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 долг Общества перед компании Френтал Девелопментс Лимитед составляет 702 150 тыс. руб. Долг компании ООО «Юг-Новый Век» перед Обществом на 31.12.2020 составляет 88003 тыс. руб. Компании Френтал Девелопмент Лимитед, ООО «Юг-Новый Век», ЗАО «Рублево-2» находятся под общим контролем.

Заключение.

Общество выражает уверенность в том, что и в дальнейшем в результате финансово-хозяйственной деятельности будет получен значительный доход и прибыль.

На основании всего вышеизложенного, Общество не высказывает сомнений в дальнейшей непрерывной деятельности.

Генеральный директор
ЗАО «Рублево-2»



Санатуллоев Р.А.