

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Ростов-Девелопмент» за 2020 год. (текстовая часть)

1. Общие сведения

ООО «Ростов-Девелопмент» зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц серия 61 номер 007790047, присвоен ОГРН 1156196041264.

Общество поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 23.04.2015г., Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 61 номер 007790048 присвоен ИНН 6164029673.

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Ростов-Девелопмент».

Место нахождения Общества: 344010, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Чехова,63, помещение 7-8-9-10а.

Органом управления Общества является единоличный исполнительный орган (директор)

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет: директор.

Директор Общества в 2020 году – Мищенко И.О.

Главный бухгалтер Общества в 2020 году – Сизова Н.П.

Аудитор Общества: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Фабер Лекс». Юридический адрес: 350049 г. г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 144/2.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2020г. составляет 10 000,00 руб. и разделен следующим образом:

Основные учредители	Доля в капитале %
Иванов Сергей Петрович	89%
Мищенко Игорь Олегович	10%
ООО СИК Девелопмент-Юг, ИНН 2308034775	1%

Общество осуществляет деятельность по следующим направлениям:

Основной вид хозяйственной деятельности Общества в 2020г. – оказания услуг заказчика-застройщика долевого строительства жилых домов. В течение 2020 г. предприятие осуществляло следующие виды деятельности:

- выполнение функций заказчика-застройщика по договорам долевого участия в строительстве;
- сдача имущества в аренду.
- реализация жилых и нежилых помещений как приобретенных, так и построенных самостоятельно;
- торговля материалами и прочими товарами;
- оказание услуг заказчика;

Среднесписочная численность работников Общества за 2020 год составила 36 человек.

Общество находится на общей системе налогообложения.

ООО «Ростов-Девелопмент» в установленном законом порядке является членом Ассоциации строителей Южного округа. Регистрационный номер члена в реестре СРО: 15-10-18-175. Дата регистрации в реестре СРО: 15.10.2018. Статус права на выполнение работ по договору строительного подряда действует на основании Решения Ассоциации № 20/18 от 01.10.2018г.

2. Представление бухгалтерской отчетности Общества

2.1. Основа предоставления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Ростов-Девелопмент» за 2020 г. сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных:

- Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н;
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов от 31.10.2000 № 94н;
- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным Приказом Минфина от 06.10.2008 № 106н;
- и другими действующими нормативно-правовыми актами.

2.2. Отчетный период

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает имущественное и финансовое положение ООО «Ростов-Девелопмент» и результаты его хозяйственной деятельности за период с 1 января 2020г. по 31 декабря 2020г.

2.3. Принцип непрерывности деятельности

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает, что ООО «Ростов-Девелопмент» будет продолжать деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Обязательства будут погашаться в установленном порядке.

2.4. Отчетная валюта

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

3. Сведения о существенных аспектах учетной политики организации для целей бухгалтерского учета и ее изменениях.

Бухгалтерский учет в 2020 году вести с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы 1С 8 УСО. В 2020 г. предприятие руководствовалось Приказом б/н об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета, Приказом б/н об утверждении учетной политики для целей налогообложения, утвержденными 30.12.2019г.

3.1. Основные средства:

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.1 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражать в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов на счете 10.09 и списывать в расходы единовременно при вводе в эксплуатацию.

Основные средства принимать к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости с учетом фактических затрат организации на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования.

Капитальные вложения в виде неотделимых улучшений в арендованное ОС являются единицей бухгалтерского учета ОС как инвентарный объект. На сумму произведенных вложений арендатором открывается отдельная инвентарная карточка.

Начисление амортизации в соответствии с ПБУ 6/01 производить линейным способом.

3.2. Материально-производственные запасы.

В качестве материально-производственных запасов принимать активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Товары, готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи.

Жилые и нежилые помещения в составе объектов капитальных вложений, учитываемых на счете 08.03 после ввода в эксплуатацию, не выкупленные по ДДУ, переводить в состав Готовой продукции на счет 43 в разрезе Номенклатуры с целью дальнейшей реализации.

Материально-производственные запасы принимать к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, считать сумму фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

3.3 Учет доходов и расходов организации по инвестиционной деятельности заказчика-застройщика:

- Бухгалтерский учет капитальных затрат по строительству объектов осуществлять в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций и правилами сметного ценообразования, используя счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» по каждому объекту, на который имеется проект, предварительный расчет бюджета проекта.
- Объем средств целевого финансирования, поступивших по инвестиционным договорам, договорам долевого участия, заключенным до вступления в силу Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", отражать по фактическому поступлению в кредит счета 86 «Целевое финансирование» субсчет 03 «Расчеты по договорам долевого участия» в разрезе объектов строительства, контрагентов (инвесторов, дольщиков).
- По объектам, договоры долевого участия в строительстве которых подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и в которых определен процент оплаты услуг застройщика, отражать общую стоимость договора датой государственной регистрации по кредиту счета 86.03 в части стоимости договора без услуг застройщика и счета 76.06 в части стоимости услуг застройщика в корреспонденции со счетом 76.09, в соответствии с договором. Превышение средств целевого финансирования инвесторов проекта над фактической стоимостью данного построенного объекта оставлять в распоряжении организации и учитывать как выручку от реализации на счете 90.01 по статье «Экономия объекта».
- После ввода в эксплуатацию зданий и сооружений закрытие инвестиционного проекта отражать в учете: дебет счета 86.03, кредит счета 08.03 и дебет счета 76.06, кредит счета

08.03 в соответствии с долей себестоимости, приходящейся на каждый договор по дате подписания акта приема-передачи объекта инвестиций.

- Затраты целевого характера учитываются на счете 08.03, формируя фактическую стоимость построенного объекта. Распределение общих затрат проекта по объектам строительства осуществляется пропорционально площади строящихся объектов.
- Объекты недвижимости, остающиеся после ввода объекта в эксплуатацию (подписания акта приемки законченного строительством объекта формы № КС-11, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), договоры долевого участия по которым не заключены, переводить из капитальных вложений со счета 08.03 в состав МПЗ на счет 43 «Готовая продукция» как готовую продукцию, предназначенную для продажи, по фактической стоимости квадратного метра датой оформления права собственности на предприятие.
- Датой реализации таких объектов считать дату подписания Акта приема-передачи объекта покупателем, независимо от поступления денежных средств в оплату договора купли-продажи.
- Коммунальные платежи по объектам нереализованным, числящимся на балансе организации учитывать на счете 20.01.1 субконто «5.12 Расходы на содержание сданных домов».

Учет доходов и расходов по содержанию аппарата заказчика-застройщика.

- Расходы по деятельности заказчика организовать на счете 20 «Основное производство» Номенклатура «Услуги заказчика» в разрезе элементов затрат и подразделений (реклама, риэлторские, страхование ответственности застройщика, госпошлины, взносы в компенсационный фонд, ФОТ отдела продаж и производственного персонала и т.п.)
- Организовать учет доходов от деятельности Заказчика на счете 90.01.1 Номенклатура «Услуги заказчика».
- Услуги заказчика-застройщика формировать исходя из расходов, увеличенных на процент рентабельности.
- Финансовый результат от использования средств на содержание заказчика, исчисленный как разница между размером этих средств, заложенным в сметах на строящиеся в данном отчетном периоде объекты, и фактическими затратами данного отчетного периода, отражать на счете учета прибылей и убытков.
- В бухгалтерском учете расходы на содержание аппарата управления учитывать на счете 26 «Общехозяйственные расходы» как управленческие расходы (общехозяйственные расходы, ФОТ административно-управленческого состава, и т.п.), признавать их в качестве косвенных расходов по обычным видам деятельности, полностью относить на себестоимость продаж на сч. 90.08 того периода, к которому они относятся.

Учет доходов и расходов от сдачи имущества в аренду.

- В соответствии с ПБУ 9/99 и 10/99, а также учредительными документами доходы и расходы от сдачи имущества в аренду учитывать в составе доходов и расходов от обычных видов деятельности (на счете 90). Затраты, осуществляемые в связи со сдачей имущества в аренду (коммунальные, земельные, охрана, амортизация, налоги, ремонт и пр.) учитывать на счете 20.01 «Аренда» в разрезе элементов затрат.

3.4 Расходы будущих периодов.

- Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражать в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.
- К расходам будущих периодов относить: платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимым

в виде фиксированного разового платежа; расходы на приобретение лицензии; другие расходы, предусмотренные законодательством.

3.5 Учет капитала и резервов.

- В составе собственного капитала организации учитывать уставный капитал, добавочный капитал, нераспределенную прибыль.
- Не признавать сумму задолженности по договорам долевого участия сомнительной задолженностью.
- Дебиторскую задолженность, по которой истек срок исковой давности, другие долги, нереальные ко взысканию, списывать по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) директора организации и учитывать в составе внереализационных расходов.
- Суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности, списывать по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) директора организации и учитывать в составе внереализационных доходов.
- Определять степень вероятности, на основании которой дебиторская задолженность может быть не погашена в сроки, установленные договором, и признана сомнительной, исходя из следующих критериев на основании экспертной оценки:

-по задолженности, находящейся в процессе судебного производства либо подтвержденной судебными актами, а в отношении должников, находящихся в процедуре банкротства, — юридическая служба;

-по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам — отдел развития.

Считать высокой степень вероятности непогашения дебиторской задолженности в сроки, установленные договором, при экспертном коэффициенте этого события, равном 95 %.

По результатам проведенного анализа дебиторской задолженности в конце 2020 года, сомнительной задолженности не выявлено, резервы по сомнительным долгам на 31.12.2020 г. не создавались.

- Для расчета резерва на оплату отпусков используется следующий порядок: оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого месяца; сумма резерва рассчитывается как произведение суммы начисленной заработной платы и начисленных страховых взносов по каждому сотруднику за месяц на 8%.
- В соответствии с существующим Регламентом предусмотреть на счете 96 создание резервов условных обязательств по вводимым объектам в момент сдачи их в эксплуатацию с имеющимися незавершенными работами, предусмотренными бюджетом проектов, в сумме неиспользованных средств (учитывая сезонность благоустройства, возможность комплектации дополнительным оборудованием). Создание резервов отражать в бухгалтерском учете проводкой Д-т 08.03 «Строительство объектов основных средств» К-т 96 «Резервы предстоящих расходов» с аналитическим учетом по каждому объекту строительства. Зарезервированные и неиспользованные в течение 3 лет средства списывать на счет 91.01 «Прочие доходы».
- В соответствии с существующим Регламентом и требованиями действующего законодательства предусмотреть на счете 96 создание гарантийного резерва по введенным в эксплуатацию жилым домам (с включением суммы гарантийного резерва в себестоимость объекта в момент его ввода в эксплуатацию) с отнесением затрат на ремонт этих объектов за счет созданных резервов, при неполном использовании гарантийного резерва по истечении предусмотренного законодательством 5 летнего срока остаток резерва зачислить в состав прочих доходов организации.
- Положение по бухгалтерскому учету на «Учет расчетов по налогу на прибыль» не применять.

В отчетном году в учетную политику Общества по сравнению с прошлым отчетным периодом существенные изменения не вносились. Также Общество не внесло существенных изменений в учетную политику на 2021 год.

4. Раскрытие дополнительной информации по показателям бухгалтерской отчетности:

4.1. Раскрытие показателей Бухгалтерского баланса.

Показатели Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020г.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2020г., тыс. руб.
Незавершенные капитальные вложения прочие объекты	11902	641 751,84
Левенцовка_Литер 3_отделка квартир		1 123,81
Левенцовка_литер1_пристроенное помещение		3 609,7
Левенцовка_Литер14		25 129,04
Левенцовка_Литер15		23 540,72
Левенцовка_литер3		5 395,29
Левенцовка_литер4		3 624,38
Левенцовка_Литер7		257 104,80
Левенцовка_Литер7_отделка квартир		336,65
Левенцовка_Литер8		251 980,14
Левенцовка_Литер9		38 106,26
Южный берег_Литер 4		26 176,18
Южный берег_литер 4_отделка квартир		1 862,26
Южный берег_Литер 8		3 762,60
Незавершенные капитальные вложения Авансы прочие объекты	11905	25 239,13
Батайск «Южный берег», Литер 11		187,71
Батайск «Южный берег», Литер 8_отделка квартир		510,00
Батайск_Южный берег_Общие расходы по проекту		466,68
Левенцовская_Ростов_Литер 14		150,00
Левенцовская_Ростов_Литер 15		150,00
Левенцовская_Ростов_Литер 6		2 046,30
Левенцовская_Ростов_Литер 6_отделка квартир		0,00
Левенцовская_Ростов_Литер 7_отделка квартир		7 412,19
Левенцовская_Ростов_Литер 8		1 252,08
Левенцовская_Ростов_Литер 8_отделка квартир		8 785,00
Левенцовская_Ростов_общие расходы		4 279,18
Страхование ответственности застройщика	11903	6,70
Задолженность по ДДУ	12301	28 718,39
в том числе:		
Левенцовка_литер3		2 735,04
Левенцовка_Литер7		3 495,13
Левенцовка_Литер8		10 041,02
Южный берег_Литер 4		4 377,06
Прочие объекты		8 070,14
Расчеты по строительству прочих объектов	15202	31 145,46
В том числе: с поставщиками		
Батайск «Южный берег», Литер 4		930,57
Батайск «Южный берег», Литер 8		100,00
Батайск_Южный берег_Общие расходы по проекту		1 131,73
Левенцовская_Ростов_Литер 14		2 414,80
Левенцовская_Ростов_Литер 6		163,67
Левенцовская_Ростов_Литер 7		683,59
Левенцовская_Ростов_Литер 8		785,45
Левенцовская_Ростов_Литер 9		355,05
Левенцовская_Ростов_общие расходы		12 924,58
В том числе: с покупателями по ДДУ		
Левенцовка 1/1		2 000,00

Левенцовка_литер5		3 410,63
Левенцовка_Литер7		477,99
Южный берег_литер 3		3 975,12
Южный берег_Литер 6		1 598,94
Расчеты с прочими контрагентами	15205	191 302,88
Обязательства перед участниками долевого строительства за услуги застройщика	15206	66 504,14
Левенцовка_литер3		765,72
Левенцовка_литер4		299,38
Левенцовка_Литер7		29 125,94
Левенцовка_Литер8		31 423, 65
Южный берег_Литер 4		4 022, 21
Южный берег_Литер 8		867,23
Обязательства перед участниками долевого строительства	15301	599 238,42
Левенцовка_литер3		6 891,44
Левенцовка_литер4		2 694,38
Левенцовка_Литер7		265 725,44
Левенцовка_Литер8		282 812,89
Южный берег_Литер 4		36 199,93
Южный берег_Литер 8		4 914,33

Показатели Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 г.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2019г., тыс. руб.
Незавершенные капитальные вложения	11901	895 778,70
ЖК Южный берег, литер 4		203 845,27
Левенцовка, литер 7		131 680,40
Левенцовка, литер 8		86 668,00
Левенцовка, литер 3		220 314,23
Левенцовка, литер 4		184 104,54
ЖК Южный берег, литер 6		69 166,29
Незавершенные капитальные вложения	11902	417 812,97
ЖК Южный берег, литер 8		50 729,83
Левенцовка, литер 5		17 860,48
ЖК Южный берег, литер 7		9 127,47
ЖК Южный берег, литер 3		16 369,0
Левенцовка, литер 6		2 784,85
Прочие объекты		320 941,34
Незавершенные капитальные вложения Авансы	11904	116 278,62
ЖК Южный берег, литер 4		3 922,92
Левенцовка, литер 7		5 016,34
Левенцовка, литер 8		39 003,02
Левенцовка, литер 3		23 033,80
Левенцовка, литер 4		45 302,54
Прочие объекты		8 521,87
Страхование ответственности застройщика	11903	6,5
в том числе:		
Ответственность по Литеру 3, Южный берег		0,2
Ответственность по Литеру 7, Южный берег		1,1
Ответственность по Литеру 8, Южный берег		1,1
Ответственность по Литеру 6, Левенцовка		0,2
Ответственность по Литеру 5, Левенцовка		1,5
Полис СРО		2,4

Задолженность по ДДУ	12301	179225,64
в том числе:		
Левенцовка_литер3		38 685, 23
Левенцовка_литер4		12 252, 31
Левенцовка_литер5		14844,06
Левенцовка_Литер7		18 032, 96
Левенцовка_Литер8		13 389, 90
Южный берег_литер 3		8185,34
Южный берег_Литер 4		12 806, 70
Южный берег_Литер 6		2 116, 00
Южный берег_Литер 7		2322,55
Южный берег_Литер 8		56590,60
Расчеты по строительству объектов, строящихся с привлечением денежных средств дольщиков	15201	132977,01
В том числе:		
ЖК Южный берег, литер 4		39 600,86
ЖК Южный берег, литер 8		2 883,07
ЖК Южный берег, литер 7		3 275,98
ЖК Южный берег, литер 3		14 795,37
Левенцовка, литер 7		5 034,23
Левенцовка, литер 8		881,78
Левенцовка, литер 5		2 124,47
Левенцовка, литер 6		37 694,29
Левенцовка, литер 4		2 075,15
ЖК Южный берег, литер 6		24 611,82
Расчеты по строительству прочих объектов	15202	54664,52
Расчеты с прочими контрагентами	15205	177 400,87
в том числе:		
Расчеты с подотчетными лицами		7,72
Расчеты с покупателями		1 862,89
Расчеты по займу		8 258,17
Расчеты с учредителями		1 001,41
Расчеты по рекламе и маркетингу		1 311,18
Расчеты с прочими контрагентами		17 805,63
Расчеты по выкупу ЗУ		147 153,87
Обязательства перед участниками долевого строительства	15206	102 739,67
Левенцовка_литер1		407, 84
Левенцовка_литер2		177, 44
Левенцовка_литер3		27 431, 22
Левенцовка_литер4		27 119, 54
Левенцовка_литер5		2 210, 96
Левенцовка_литер6		453, 43
Левенцовка_Литер7		10 925, 28
Левенцовка_Литер8		6 875, 52
Южный берег_литер 3		2 443, 03
Южный берег_Литер 4		13 548, 83
Южный берег_Литер 6		884, 50
Южный берег_Литер 7		1 100, 92
Южный берег_Литер 8		9 161, 17
Обязательства перед участниками долевого строительства	15301	884 750,88
Левенцовка_литер1		2 311, 07
Левенцовка_литер2		1 005, 52
Левенцовка_литер3		246 880, 99
Левенцовка_литер4		244 075, 85
Левенцовка_литер5		19 898, 60
Левенцовка_литер6		2 569, 43

Левенцовка_Литер7		98 327, 56
Левенцовка_Литер8		61 879, 71
Южный берег_литер 3		17 915, 52
Южный берег_Литер 4		121 939, 45
Южный берег_Литер 6		7 960, 48
Южный берег_Литер 7		8 073, 41
Южный берег_Литер 8		51 913, 29

Показатели Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018 г.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2018г., тыс. руб.
Незавершенные капитальные вложения	11901	1 151 888
ЖК Южный берег, литер 4		39 872,86
ЖК Южный берег, литер 8		115 882,78
ЖК Южный берег, литер 7		73 311,46
ЖК Южный берег, литер 3		383 592,51
Левенцовка, литер 1		5 785,81
Левенцовка, литер 2		5 990,43
Левенцовка, литер 5		188 131,95
Левенцовка, литер 6		204 206,33
Левенцовка, литер 3		83 612,62
Левенцовка, литер 4		49 012,32
Незавершенные капитальные вложения	11904	200 087
ЖК Южный берег, литер 6		40,8
ЖК Южный берег, литер 4		502,2
ЖК Южный берег, литер 8		47 137,10
ЖК Южный берег, литер 7		12 217,45
ЖК Южный берег, литер 3		6 665,46
Левенцовка, литер 1		483,64
Левенцовка, литер 2		3 768,27
Левенцовка, литер 5		86 440,66
Левенцовка, литер 6		5 772,81
Левенцовка, литер 3		10 988,00
Левенцовка, литер 4		26 109,96
Страхование ответственности застройщика	11903	3484
в том числе:		
Ответственность по Литеру 3, Южный берег		1 264,71
Ответственность по Литеру 7, Южный берег		540,89
Ответственность по Литеру 8, Южный берег		1 083,08
Ответственность по Литеру 1, Левенцовка		0,91
Ответственность по Литеру 2, Левенцовка		0,91
Ответственность по Литеру 6, Левенцовка		593,03
Задолженность по ДДУ	12301	223 687
в том числе:		
ЖК Южный берег, литер 4		2 674,30
ЖК Южный берег, литер 8		5 380,21
ЖК Южный берег, литер 7		7 171,70
ЖК Южный берег, литер 3		174 885,58
Левенцовка, литер 1		4 018,95
Левенцовка, литер 2		3 827,16
Левенцовка, литер 5		9 774,88
Левенцовка, литер 6		3 061,20
Левенцовка, литер 3		13 848,34
Левенцовка, литер 4		3 970,10
Расчеты по строительству объектов, строящихся с привлечением денежных средств дольщиков	15201	113 907
В том числе:		
ЖК Южный берег, литер 11		2 485,44
ЖК Южный берег, литер 10		1 940,28

ЖК Южный берег, литер 9		3 743,13
ЖК Южный берег, литер 8		4 571,75
ЖК Южный берег, литер 7		876,03
ЖК Южный берег, литер 3		14 476,38
ЖК Южный берег, литер 4		29 723,52
Левенцовка, литер 1		13 511,44
Левенцовка, литер 2		9 651,77
Левенцовка, литер 5		1 636,63
Левенцовка, литер 6		7 581,15
Левенцовка, литер 3		21 761,97
Левенцовка, литер 4		1 947,47
Расчеты с прочими контрагентами	15205	248 636
в том числе:		
Расчеты с подотчетными лицами		11,49
Расчеты с покупателями		812,64
Расчеты по займу		79 500,00
Расчеты с заказчиком строительства		7 796,09
Расчеты по рекламе и маркетингу		1 857,41
Расчеты по переводу долга		1 310,00
Расчеты по возмещению убытков		279,43
Расчеты с прочими контрагентами		2 548,94
Расчеты по выкупу ЗУ		154 519
Обязательства перед участниками долевого строительства	15206	218 563
ЖК Южный берег, литер 4		267,43
ЖК Южный берег, литер 8		25 252,06
ЖК Южный берег, литер 7		11 530,13
ЖК Южный берег, литер 3		67 705,94
Левенцовка, литер 1		881,28
Левенцовка, литер 2		960,44
Левенцовка, литер 5		58 962,55
Левенцовка, литер 6		41 734,53
Левенцовка, литер 3		6 228,09
Левенцовка, литер 4		5 361,02
Обязательства перед участниками долевого строительства	15301	1 409 252
ЖК Южный берег, литер 4		2 406,87
ЖК Южный берег, литер 8		143 095,03
ЖК Южный берег, литер 7		86 296,00
ЖК Южный берег, литер 3		494 980,06
Левенцовка, литер 1		4 993,94
Левенцовка, литер 2		5 442,52
Левенцовка, литер 5		334 121,15
Левенцовка, литер 6		236 495,65
Левенцовка, литер 3		56 052,80
Левенцовка, литер 4		48 249,22

Долгосрочные обязательства по заемным средствам. Краткосрочные обязательства по заемным средствам.

Кредитные обязательства Общества представлены следующим образом:

Кредитор ПАО КБ Центр-Инвест	Дата окончания договора	Сумма, тыс. руб.		
		на 31.12.2020 (строка 1510)	на 31.12.2019 (строка 1410)	на 31.12.2018 (строка 1410)
Кредитный договор №00180660 от 11.12.18 (Лев 3)	03.11.2021г.	10 000,0	24 000,0	14 879,8
Кредитный договор №00180661 от 11.12.18 (Лев 4)	03.03.2021	2 000,0	16 000,0	9 858,4
Кредитный договор №00180662 от 11.12.18 (Лев 7)	03.11.2021	19 000,0	24 915,8	3 768,0
Кредитный договор №00180663 от 11.12.18 (Лев 8)	09.11.2021	21 000,0	24 076,2	1 922,1

Кредитный договор №00190305 от 28.06.19 (Лев 5)	03.11.2021	21 500,0	45 000,0	
Кредитный договор №00190306 от 28.06.19 (ЮБ 7)	31.12.2021		7 000,0	
Кредитный договор №00190307 от 28.06.19 (ЮБ 8)	03.11.2021	16 500,0	30 000,0	
Кредитный договор №00190308 от 28.06.19 (ЮБ 4)	03.11.2021	36 500,0	43 500,0	
КД №22170376 от 26.07.2017	25.07.2019			49 999,0
Итого:		126 500,0	214 492,0	80 427,0

Так как срок погашения заемных обязательств по кредитным договорам ПАО КБ «Центр-Инвест», ранее представленных в Бухгалтерском балансе ООО «Ростов-Девелопмент» как долгосрочные обязательства, на отчетную дату (на 31.12.2020 г.) составляет менее 12 месяцев, указанные обязательства представлены как краткосрочные, по строке 1510 «Заемные средства».

Общество не имеет просроченных обязательств по кредитам и займам.

4.2. Раскрытие показателей Отчета о финансовых результатах.

Показатели Отчета о финансовых результатах за 2020 г.

Наименование строки	Код строки	За 2020г., тыс. руб.
Выручка	2110	423 491,77
в том числе:		
20%		
Агентское вознаграждение		6,67
Аренда ЗУ		926,62
Аренда офисных помещений		147,07
Торговля		225,40
Услуги заказчика		1 000,00
Услуги заказчика Западная резиденция литер 12		6 000,00
Услуги заказчика Западная резиденция литер 13		1 200,00
Услуги заказчика Южный берег литер 6		6 400,00
Услуги по Он-лайн регистрации ДДУ		410,12
Без НДС		
Квартиры Левенцовка Литер3		11 566,71
Квартиры Левенцовка Литер4		6 964,79
Квартиры Левенцовка Литер6		4 144,95
Квартиры Левенцовка, литер 2		11 909,06
Квартиры Левенцовка, литер 5		12 110,61
Квартиры Южный берег, литер 11		4 120,48
Квартиры Южный берег, литер 3		22 960,22
Квартиры Южный берег, литер 4		15 132,30
Квартиры Южный берег, литер 7		1 232,55
Квартиры Южный берег, литер8		32 430,00
Квартиры, Южный берег, литер 10		2 100,00
Ростовские проекты_Левенцовка_Западная резиденция_Литер 3		4 200,00
Ростовские проекты_Левенцовка_Западная резиденция_Литер 4		4 200,00
Ростовские проекты_Левенцовка_Западная резиденция_Литер 7		6 000,00
Ростовские проекты_Левенцовка_Западная резиденция_Литер 8		6 000,00
Ростовские проекты_Южный берег_Литер 4		7 500,00
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер1		227,26
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер2		160,49
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер3		53 535,22
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер4		61 750,04
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер5		6 181,75
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер6		238,00
Экономия_Ростовские проекты_Южный берег_Литер 3		2 529,67
Экономия_Ростовские проекты_Южный берег_Литер 4		123 877,57

Экономия_Ростовские проекты_Южный берег_Литер 7		1 048,89
Экономия_Ростовские проекты_Южный берег_Литер 8		5 055,33
Себестоимость продаж	2120	160 652,82
в том числе:		
Он-лайн регистрация ДДУ		362,67
Аренда земельных участков		915,85
Себестоимость товаров (квартир)		89 076,50
Рекламные расходы и мероприятия		16 486, 54
Риэлтерские услуги		17 249,09
Оплата труда (в т.ч. взносы)		12 761,03
Информационно-консультационные услуги		1 052,00
Регистрационные и страховые расходы по ДДУ, взносы в ком.фонд		12 348,48
Взносы СРО		66,00
Страхование ответственности застройщика		7,35
Расходы на содержание сданных домов		2 576,10
Транспортные расходы ОП		2 686,50
Малоценное имущество и расходный материал		1 199, 96
Управленческие расходы	2220	36 220,77
в том числе:		
Оплата труда (в т.ч.взносы)		26 203,68
Юридические расходы, госпошлины и т.п.		102,02
Офисные расходы (ТМЦ, ПО, уборка и др.)		1 179,66
Услуги связи		754,43
Расходы рекламные, мероприятия, полиграфия, представительские расходы и пр.		945,53
Плата НВОС		0,58
Аренда офиса		3 054,20
Прочие расходы		3 981,27
Прочие расходы	2350	66 210,21
в том числе:		
Благотворительность		57,27
Услуги банка		475,67
Убыток от ДДУ		40,94
Неустойки по ДДУ		305,88
Расходы не принимаемые к НУ		2 032,20
Расходы по аренде жилых помещений		1 015,14
Реализация ЗУ и прочего имущества		61 253,16
Госпошлины, штрафы,неустойки, испол.сборы и т.д.		541,89
Прочие расходы		488,05

Показатели Отчета о финансовых результатах за 2019 г.

Наименование строки	Код строки	За 2019 г., тыс. руб.
Выручка	2110	455 729,47
в том числе:		
Агентское вознаграждение		15,83
Квартиры Левенцовка, литер 1		3 165,84
Квартиры Левенцовка, литер 5		5 204,66
Квартиры Южный берег, литер 3		17 329,06
Квартиры Южный берег, литер 7		1 364,00
Квартиры Южный берег, литер8		2 539,24
Купля и продажа недвижимого имущества		70,00
Услуги заказчика Западная резиденция_Литер 3		12 075,04
Услуги заказчика Западная резиденция_Литер 4		12 181,14

Услуги заказчика Западная резиденция_Литер 5		10 383,71
Услуги заказчика Западная резиденция_Литер 6		6 001,42
Услуги заказчика Западная резиденция_Литер 7		9 500,00
Услуги заказчика Западная резиденция_Литер 8		6 900,00
Услуги заказчика Южный берег_Литер 3		10 790,65
Услуги заказчика Южный берег_Литер 4		23 655,37
Услуги заказчика Южный берег_Литер 7		3 688,46
Услуги заказчика Южный берег_Литер 8		8 507,02
Торговля		186,67
Услуги заказчика		750,00
Услуги по Он-лайн регистрации ДДУ		206,36
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер1		360,72
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер2		359,15
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер5		120 271,95
Экономия_Ростовские проекты_Левенцовка_Литер6		22 044,99
Экономия_Ростовские проекты_Южный берег_Литер 3		106 471,88
Экономия_Ростовские проекты_Южный берег_Литер 7		17 722,59
Экономия_Ростовские проекты_Южный берег_Литер 8		53 983,75
Себестоимость продаж	2120	132 849,24
в том числе:		
Он-лайн регистрация ДДУ		241,15
Себестоимость товаров (квартир)		35 772,66
Рекламные расходы и мероприятия		15 585,39
Услуги заказчика строительства		96 485,47
Риэлтерские услуги		19 785,47
Оплата труда (в т.ч. взносы)		20 920,51
Информационно-консультационные услуги		397,49
Регистрационные и страховые расходы по ДДУ, взносы в ком.фонд		27 397,94
Взносы СРО		66,00
Страхование ответственности застройщика		3 486,87
Расходы на содержание сданных домов		1 374,55
Транспортные расходы ОП		3 534 600
Управленческие расходы	2220	39 668,70
в том числе:		
Оплата труда (в т.ч.взносы)		26 114,95
Юридические расходы, госпошлины и т.п.		67,77
Офисные расходы (ТМЦ, ПО, уборка и др.)		3 092,52
Услуги связи		977,60
Расходы рекламные, мероприятия, полиграфия, представительские расходы и пр.		2 561,00
Плата НВОС		35,37
Аренда офиса		4 262,35
Прочие расходы		2 557,14
Прочие расходы	2350	6 302,88
в том числе:		
Благотворительность		1 066,86
Услуги банка		404,13
Убыток от ДДУ		47,20
Неустойки по ДДУ		421,21
Расходы не принимаемые к НУ		2 761,31
Расходы по аренде жилых помещений		1 140,75
Госпошлины, штрафы, неустойки, испол.сборы и т.д.		360,79
Прочие расходы		100,63

4.3. Раскрытие показателей Отчета о движении денежных средств.

Показатели Отчета о движении денежных средств за 2020 г.

Наименование строки	Код строки	За 2020 г.
Поступление от продажи продукции, ...	4111	1 241 444,45
в том числе:		
Поступление за аренду земельного участка		508,46
Поступление за аренду офисов		35,00
Поступление от покупателей		1 239 344,62
Поступление от продажи продукции и товаров, выполнения работ, оказания услуг		1 149,74
Поступление_он-лайн регистрация ДДУ		407,63
Прочие поступления	4119	48 406,13
В том числе:		
Возврат д/ср-в подотчетником		601,55
Возврат от поставщика		155,80
Поступления по соглашению компенсации СЗ Западная резиденция и СЗ Южный берег		46 074,86
Прочие поступления		1 573,92
Платежи поставщикам (подрядчикам)	4121	651 032,12
в том числе:		
Риэлторские услуги		17 444,96
Оплата подрядных и проектных работ, целевые платежи		583 909,34
Рекламные услуги, прочие поставщики		47 098,62
Аренда офиса		2 575,00
Прочие платежи		4,20
Платежи в связи с оплатой труда работников	4122	41 145,77
в том числе:		
Оплата штатным сотрудникам		28 193,95
Оплата НДФЛ (без НДФЛ с дивидендов)		4 158,14
Оплата взносов		7 603,80
Платежи ГПХ		1 090,21
Прочие платежи	4129	298 369,99
в том числе:		
Оплата госпошлин		482,02
Налоги		7 703,05
Компенсационный фонд		5 991,58
Обслуживание кредита		72,00
РКО		475,67
Штрафы по ДДУ		764,77
Оплата по ДМС		437,49
Выданные беспроцентные займы		197808,0
Прочие (в т.ч.НДС)		84 626,39
Платежи в связи с возвратом займов и кредитов	4323	87 992,07
в том числе:		
Симфония ООО		8 258,17
Центр-Инвест ПАО КБ		79 733,9

Показатели Отчета о движении денежных средств за 2019 г.

Наименование строки	Код строки	За 2019 г.
Поступление от продажи продукции, ...	4111	1297988
в том числе:		
Поступление по ДДУ литер 3, Южный берег		156 392
Поступление по ДДУ литер 4, Южный берег		126 077
Поступление по ДДУ литер 6, Южный берег		6 729
Поступление по ДДУ литер 7, Южный берег		68 048
Поступление по ДДУ литер 8, Южный берег		119 826

Поступление по ДДУ литер 1, Левенцовка		1 351
Поступление по ДДУ литер 2, Левенцовка		1 183
Поступление по ДДУ литер 3, Левенцовка		187 197
Поступление по ДДУ литер 4, Левенцовка		212 509
Поступление по ДДУ литер 5, Левенцовка		133 855
Поступление по ДДУ литер 6, Левенцовка		6 252
Поступление по ДДУ литер 7, Левенцовка		91 220
Поступление по ДДУ литер 8, Левенцовка		55 365
Поступления от продажи товаров (квартир)		16 442
Поступления от прочих покупателей		21 603
Мечникова Автостоянка		4 500
Мечникова литер 2		89 439
Прочие поступления	4119	59806
В том числе:		
Возврат д/ср-в подотчетником		3 759
Возврат от поставщика		44 667
Возврат д/ср-в из комп.фонда		9 328
Прочие поступления		2 052
Платежи поставщикам (подрядчикам)	4121	1 284 214
в том числе:		
Риэлторские услуги		19 704
Ремонт офиса		11 119
Оплата подрядных и проектных работ, Целевые платежи		1 105 593
Рекламные услуги, прочие поставщики		16 796
Аренда офиса		3 123
Оплата по ГПХ		945
Платежи в связи с оплатой труда работников	4122	49 256
в том числе:		
Оплата штатным сотрудникам		33 622
Оплата НДФЛ (без НДФЛ с дивидендов)		5 106
Оплата взносов		10 178
Оплата по ДМС		350
Прочие платежи	4129	49 356
в том числе:		
Оплата госпошлин		2 427
Выдача подотчет		4 125
Благотворительность		1 067
Компенсационный фонд		28 434
Обслуживание кредита		95
РКО		404
Штрафы по ДДУ		1 183
Налоги		5 571
Прочие расходы		6 050
Поступления от кредитов и займов	4311	344 097
в том числе:		
Симфония ООО		141 400
Екатеринодар сити СК		0
Центр-Инвест ПАО КБ		202 693
Платежи в связи с возвратом займов и кредитов	4323	276 872
в том числе:		
Симфония ООО		212 642
Екатеринодар сити СК		0
Центр-Инвест ПАО КБ		64 230

Суммы НДС в ОДДС отражены свернуто в разделе «Денежные потоки от текущих операций», отрицательная разница между входящим и исходящим денежными потоками отражена по строке 4129 «Прочие платежи». Свернутая сумма НДС определена как: (+) НДС, полученный от покупателей (-) НДС, уплаченный поставщикам (-) НДС, уплаченный в бюджет (+) НДС, возвращенный из бюджета.

5. Иная информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности

5.1. Залог в силу закона

Ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» устанавливает: «В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи.». Однако залог имущества, состав и оценка могут быть определены только в момент неисполнения условий залога и возникновения прав залогодержателей предъявить залоговые требования.

5.2. Судебные разбирательства

24.02.2021 г. принято к производству исковое заявление ООО «Ростов-Девелопмент» (истец) к ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (ИНН 7704446429) (ответчик) о взыскании денежных средств в размере 2.089,1 тыс. руб., судебное дело №А40-31227/2021.

По состоянию на 31.12.2020 г. и на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности иных судебных разбирательств, которые могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, не имеется.

5.3. События после отчетной даты

04.02.2021 г. на основании решения № 1 от 21.01.2021г. осуществлено создание ООО СЗ «ЗАПАДНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ 3», доля участия в уставном капитале 100 % ООО «Ростов-Девелопмент».

Иных событий после отчетной даты, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

5.4. Непрерывность деятельности

Общество подтверждает, что события, связанные с вспышкой вирусной инфекции (коронавирус COVID-19), за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2020 год. Вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) не оказала негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем. Общество подготовило бухгалтерскую (финансовую) отчетность, основываясь на принципе непрерывности деятельности с учетом влияния вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) на свое финансовое положение.

5.4 Выданные обеспечения обязательств.

ООО «Ростов-Девелопмент» с ПАО КБ «Центр-Инвест» заключены Кредитные договоры:

Кредитный договор №00180660 от 11.12.18 (Лев_3)

Кредитный договор №00180661 от 11.12.18 (Лев_4)

Кредитный договор №00180662 от 11.12.18 (Лев_7)

Кредитный договор №00180663 от 11.12.18 (Лев_8)

Кредитный договор №00190305 от 28.06.19 (Лев_5)

Кредитный договор №00190306 от 28.06.19 (ЮБ_7)

Кредитный договор №00190307 от 28.06.19 (ЮБ_8)

Кредитный договор №00190308 от 28.06.19 (ЮБ_4)

В качестве обеспечения выполнения обязательств Заемщика по Договору об открытии кредитной линии заключены договоры ипотеки земельных участков №00180660 от 31.05.2019г.;

№00180661 от 31.05.2019г.; №00180662 о 31.05.2019г.; №00180663 от 31.12.2019г.; №00190305 от 28.06.2019г.; №00190307 от 28.06.2019г.; №00190308 от 28.06.2019г.

Переданы в залог земельные участки, принадлежащие Залогодателю на праве собственности, по адресу Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Совхозная. Кадастровые номера: 61:44:0071605:1251; 61:44:0071605:1252; 61:44:0071605:1240; 61:44:0071605:1241; 61:44:0071605:1245; 61:44:0071605:1249. Залоговая стоимость по каждому договору – 35.200,00. Всего залог на общую сумму 246.400,0 тыс. руб.

6. Информация по операциям со связанными сторонами.

К связанным сторонам ООО «Ростов-Девелопмент» в течение 2020 года относятся: ООО СИК «Девелопмент-Юг», ООО «Девелопмент-Проект», ООО «ПСК», ООО СК «Екатеринодар-Сити», ООО «Симфония», Мищенко И.О., ООО СГ «Екатеринодар-Сити», ООО Девелопмент-Риэлти», ООО «Новый город-8», ООО «Георесурс», Иванов С.П.

По руководителю: ООО «Ростов-Риэлти», ООО СЗ «Западная Резиденция», СЗ «Западная Резиденция 2», ООО СЗ «Южный Берег», ООО СЗ «Лайм», ИП Мищенко Игорь Олегович.

По учредителю: ООО «Безопасность», ООО «Строй-Изыскания», ОАО «Архиповский Карьер», ООО СЗ «Архитектор», ООО УК «Тэсия», ООО УК «Церес», ООО «Радуга – 2», ООО АН «Девелопмент-Юг», ООО «Новый Город – 4», ООО «Проект Симфония», ООО СЗ «Спортивная Деревня», ООО «Девелопмент Финансы».

6.1. У ООО «Ростов-Девелопмент» с ООО «Симфония» действовал Договор займа № 1 от 05.11.2018 по состоянию на 31.12.2020 г. задолженность в пользу ООО «Ростов-Девелопмент» по договору займа составила 30.900,00 тыс. руб.

В 2019г. ООО «Симфония» приняла обязательства по кредитным договорам в ПАО «Центр-Инвест» согласно Договорам поручительства: № 00190305-2п от 28.06.2019г., № 00190306-2п от 28.06.2019г., № 00190307-2п от 28.06.2019г., № 00190308-2п от 28.06.2019г. на общую сумму 74.500,00 тыс. руб.

6.2. ООО СИК «Девелопмент-Юг». В отчетном году между ООО СИК «Девелопмент-Юг» и ООО «Ростов-Девелопмент» действовали следующие договора:

- Договор аренды земельного участка № 2 от 01.12.2016 г.
- Договор б/н от 01.07.2017г. (на использование коммерч. обозначения)
- Договор поручительства № 00180660-1п от 11.12.2018
- Договор поручительства № 00180661-1п от 11.12.2018
- Договор поручительства № 00180662-1п от 11.12.2018
- Договор поручительства № 00180663-1п от 11.12.2018

В 2020г. ООО СИК «Девелопмент-Юг» приняло обязательства по кредитным договорам в ПАО «Центр-Инвест» согласно Договорам поручительства: № 00180660-1п от 11.12.2018, № 00180661-1п от 11.12.2018, № 00180662-1п от 11.12.2018, № 00180663-1п от 11.12.2018. – в сумме 52 000,00 тыс.руб.

Распределение прибыли за 2019г. Протокол № 10/03-20 от 10.03.20, Протокол № 14/04-20 от 14.04.20. В пользу ООО СИК Девелопмент-Юг – 1 378,80 тыс.руб.

Распределение прибыли за 1 – 2 квартал 2020г. Протокол № 03/08-20 от 03.08.20 в размере 757,49 тыс.руб., 3 квартал 2020 Протокол № 14/12-20 от 14.12.20 в размере 384,60 тыс.руб. В пользу ООО СИК Девелопмент-Юг – 1 142,09 тыс.руб.

Выкуплены земельные участки по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Совхозная,32а ООО СЗ «Западная резиденция» Договор № 01/04 купли-продажи земельного участка от 01.04.2020г. - 29 657,17 тыс.руб., ООО СЗ «Западная Резиденция 2» Договор купли-продажи ЗУ от 01.10.2020 - 31 595,99 тыс.руб.

6.3. ООО «Первая строительная компания», ИНН 2310091033

В отчетном периоде ООО «Первая строительная компания» являлась у ООО «Ростов-

Девелопмент» генеральным подрядчиком объектов строительства в ЖК «Западная Резиденция» (Левенцовка), и ЖК «Южный Берег» (ЮБ). Принято работ по действующим договорам подряда на общую сумму 332 360,3 тыс.руб.

В 2020г. **ООО «Первая строительная компания»** приняло обязательства по кредитным договорам в ПАО «Центр-Инвест» согласно Договорам поручительства: № 00190305-3п от 28.06.2019, № 00190306-3п от 28.06.2019, № 00190307-3п от 28.06.2019, № 00190308-3п от 28.06.2019. – в сумме 74 500,00 тыс.руб.

6.4. ООО «Девелопмент-Проект», выполняет проектные работы.

В 2020г. было принято работ по действующим договорам подряда на общую сумму 5066,5 тыс.руб.

6.5 ООО «Девелопмент-Риэлти» выполняет Сопровождение покупателей и оформление документов по передаче квартир – в 2020г. продолжал действовать Договор Р-01/17 от 01.01.2017г.

Принято услуг по действующим договорам на общую сумму 1052,0 тыс.руб.

6.6 ООО «Георесурс» оказывает инженерно-геологические изыскания по договору № 026.01.19-Г от 10.01.2019 (Левенцовка Л14, Л15).

6.7 У ООО «Ростов-Девелопмент» с ООО СК «Екатеринодар-Сити» в 2020 году заключены договоры долевого участия по объектам «Левенцовка 3», «Левенцовка 4,» «Южный берег 4» на общую сумму 323095,16 тыс.руб. Остаток по договорам ДДУ на 31.12.2020г. составляет 4 525,91 тыс.руб.

Договора ДДУ, где дольщиком выступит ООО «Ростов-Девелопмент» в 2020г. не заключались. Имущественные права полностью погашены.

Также получены и погашены беспроцентные займы, согласно Договора займа 10/12-18 от 10.12.18 на сумму 103 900,00 тыс.руб. и 37 000,00 тыс.руб. соответственно. Задолженность на 31.12.2020 г. 66900,00 тыс.руб. Сумма займа предоставлена на срок по 09.12.2021г.

6.8 с ООО «Новый город – 8» В 2020г. продолжал действовать Агентский договор №НГ/РД/2017 от 01.11.2017 – на перевыставление рекламных услуг.

Также был предоставлен займ по Договору от 10.12.2018г. на сумму 16 750,00 тыс.руб.

Задолженность на 31.12.2020 г. составляет 16750,00 тыс.руб. Сумма займа предоставлена на срок по 22.12.2023г.

6.9 У ООО «Ростов-Девелопмент» учредитель Иванов Сергей Петрович

Распределение прибыли за 2019г. Протокол № 10/03-20 от 10.03.20, Протокол № 14/04-20 от 14.04.20. В пользу Иванов Сергей Петрович – 122 713,58 тыс.руб.

Распределение прибыли за 1 – 2 квартал 2020г. Протокол № 03/08-20 от 03.08.20 в размере 67 416,46 тыс.руб., 3 квартал 2020 Протокол № 14/12-20 от 14.12.20 в размере 34 229,61 тыс.руб. В пользу Иванов Сергей Петрович – 101 646,07 тыс.руб.

В 2020г. **Иванов Сергей Петрович** принял обязательства по кредитным договорам в ПАО «Центр-Инвест» согласно Договорам поручительства: № 00180660-2п от 11.12.2018, № 00180661-2п от 11.12.2018, № 00180662-2п от 11.12.2018, № 00180663-2п от 11.12.2018, № 00190305-4п от 03.09.2019, № 00190306-4п от 03.09.2019, № 00190307-4п от 03.09.2019, № 00190308-4п от 03.09.2019. – в сумме 126 500,00 тыс.руб.

03.08.2020г. произошла смена Кредитора по договору уступки прав и обязанностей от 03.08.20г. к договору займа №1 от 05.11.2018г. между ООО «Ростов-Девелопмент» и ООО СЗ «Западная резиденция». Новый кредитор Иванов Сергей Петрович – сумма долга 67 500,00 тыс.руб.

6.10 У ООО «Ростов-Девелопмент» учредитель Мищенко Игорь Олегович

Распределение прибыли за 2019г. Протокол № 10/03-20 от 10.03.20, Протокол № 14/04-20 от 14.04.20. В пользу Мищенко Игорь Олегович – 13 788,05 тыс.руб.

Распределение прибыли за 1 – 2 квартал 2020г. Протокол № 03/08-20 от 03.08.20 в размере 7 574,88 тыс.руб., 3 квартал 2020 Протокол № 14/12-20 от 14.12.20 в размере 3 846,02 тыс.руб. В пользу Мищенко Игорь Олегович – 11 420,91 тыс.руб.

03.08.2020г. произошла смена Кредитора по договору уступки прав и обязанностей от 03.08.20г. к договору займа №1 от 05.11.2018г. между ООО «Ростов-Девелопмент» и ООО СЗ «Западная резиденция». Новый кредитор Мищенко Игорь Олегович – сумма долга 7 500,00 тыс.руб.

6.11 В 2020г. **ООО СГ «Екатеринодар Сити»** приняло обязательства по кредитным договорам в ПАО «Центр-Инвест» согласно Договорам поручительства: № 00190305-1п от 28.06.2019, № 00190306-1п от 28.06.2019, № 00190307-1п от 28.06.2019, № 00190308-1п от 28.06.2019. – в сумме 74 500,00 тыс.руб.

Информация по операциям со связанными сторонами за 2020 г. отражена в таблице. В отчетном году Общество совершало следующие операции со связанными сторонами (тыс. руб.):

Связанные стороны	ООО СИК "Девелопмент-Юг"	Иванов Сергей Петрович	ООО СК "Екатеринодар-Сити"	Мищенко Игорь Олегович	ООО "ПСК"	ООО "Симфония"	ООО "Девелопмент-Ризли", ООО "Георесурс", ООО "Девелопмент-Проект", ООО "Новый город - 8" СЗ «Западная резиденция» СЗ «Западная Резиденция 2» ООО СЗ «Южный берег» Сонин Сергей Николаевич
Виды операций (тыс. руб.)							
приобретение товаров, работ, услуг у связанных сторон	60,0				332360,3		5970,25
продажа товаров, работ, услуг связанным сторонам, компенсация затрат		1206,00					78876,20
приобретение основных средств и других активов у связанных сторон (ЗУ выкуп)							
аренда имущества у связанных сторон, включая коммунальные и эксплуатационные услуги по арендованному имуществу		215,4					
предоставление в аренду имущества связанным сторонам							
финансовые операции: - предоставление займов; - суммы начисленных процентов по займам со связанными сторонами		103900,00			30900,00		92700,00 43,9 (%)
финансовые операции: - получение займов; - суммы начисленных процентов по займам со связанными сторонами							
Возврат займов		37000,00			8258,2		
получение обеспечений исполнения обязательств							
Соглашения компенсаций							131500,1
Зарегистрированы ДДУ (Дт 76.09 Кт86.03 (76.06))		199500,2					

Принятые обязательства (уступки) по договорам хоз.деят. В т.ч. Займы		67500,00		7500,00			
Распределение прибыли (дивидендов)	2520,9	224359,6		25209,0			
Операции, не завершённые на конец отчетного периода							
дебиторская задолженность, сумма в том числе займы выданные		67500,0	84896,7	7500,0	1252,1	30900,0	53485,6
в том числе договора ДДУ			66900,00			30900,00	17743,80
величина образованных резервов по сомнительным долгам, сумма							
кредиторская задолженность, сумма в том числе займы полученные	14843,5	185656,9	23893,9	59,8			3453,2
в том числе договора ДДУ			23646,10				
в том числе по дог.аренды ЗУ	10868,0						
в том числе дог.поручительства							
Дивиденды	3400,9	185656,9		59,8			

Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу (в тыс. руб.):

№ п/п	Виды вознаграждений	Текущий отчетный период, тыс. руб.	Предыдущий отчетный период, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	18 974	18 365
	Итого	18 974	18 365

Состав основного управленческого персонала: директор, главный бухгалтер, зам. директора по развитию, зам. директора по строительству, зам. директора по правовым вопросам, руководитель проекта, начальник отдела продаж.

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу включали в себя суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода в виде заработной платы согласно штатному расписанию; начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды.

Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу Общество не выплачивало.

Директор
ООО «Ростов-Девелопмент»

28.02.2021 г.



И.О. Мищенко