

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2020 год
ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК»**

1. Информация о предприятии

1.1. Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью

1.2. Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» (далее – Общество)

1.3. Адрес Общества:

125319, город Москва, улица Коккинаки, дом 4, ЭТ/КОМ/ОФ 1/21/122

Почтовый адрес: 125319, город Москва, улица Коккинаки, дом 4, ЭТ/КОМ/ОФ 1/21/122

ИНН 7714952914

КПП 771401001

ОКПО 40283137

1.4. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

Дата регистрации 26.11.2014г.

Основной государственный регистрационный номер 5147746415031

Зарегистрировано ИФНС №46 по г.Москве

1.5. Сведения об уставном капитале Общества:

На 31.12.2020 года участниками общества с уставным капиталом, стоимостью 400010 тыс. рублей, являются: Общество с ограниченной ответственностью «ВАЙТЭК» 52,5 % доли , , Общество с ограниченной ответственностью «Азимут» 26,25 % доли, Общество с ограниченной ответственностью «Белый» 21,25% доли.

В 2020 в составе участников общества не менялся.

Участники общества	Размер вноса в уставный капитал на 31.12.2020г
АЗИМУТ ООО (ИНН 7813598566)	105 003
БЕЛЫЙ ООО	85 002
ВАЙТЭК ООО	210 005
Итого	400 010

Филиалов и обособленных подразделений Общество не имеет.

Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Незавершенных судебных дел у Общества нет.

1.6. Основным видом производственной деятельности Общества является

– Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества ОКВЭД 68.10.1

1.7. Сведения о персонале

Среднесписочная численность работников за 2019 год составила 3 человек.

Среднесписочная численность работников за 2020 год составила 3 человека.

Численность работающих в ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» сотрудников на конец отчетного периода составила 4 человека.

За 2020 год сумма вознаграждения сотрудников, работающих по трудовым договорам составила 7891 тыс. руб., в т. ч. заработная плата Генерального директора 5314 тыс. руб.

1.8. *Дочерних и зависимых обществ организация не имеет*

1.9. *Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – тыс. рублей*

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федеральным законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в ред. от 23.05.2016г.), Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н (в ред. от 24.12.2010г.), Налоговым кодексом РФ, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

2. Исполнительные и контрольные органы Общества на 31 декабря 2020 года:

Исполнительный орган Общества

Полномочия единоличного исполнительного органа ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» за период до 31 декабря 2020 года осуществляет Генеральный директор Мишкин Антон Владимирович. (Решением общего собрания участников протокол №5 от 31.01.2017г)

Ревизор Общества не избирался.

3. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» по состоянию на 31 декабря 2020 года представлена в таблице:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия в уставном капитале общества, %	Доля принадлежащая связанной стороне общества, %
1	2	4	6	7
1	Мишкин Антон Владимирович	Генеральный директор	Доли не имеет	Доли не имеет
2	ООО «ВАЙТЭК»	Участник общества	52,5 %	52,5 %
3	ООО ««АЗИМУТ»	Участник общества	26.25%	26.25%
4	ООО «Белый»	Участник общества	21,25%	21,25 %

Протоколом №7 от 20.03.2017года внеочередного общего собрания участников Общества принято решение образовать Совет директоров общества в следующем составе:

- Мишкин Антон Владимирович
- Годованец Алексей Владимирович
- Колмыков Максим Владимирович

В отчетном периоде среди операций со связанными сторонами у ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» имели место операции по выплате зарплаты Генеральному директору Мишкину А.В., начислена заработная плата в размере 5314 тыс. руб., начислены страховые взносы.

В 2020 году были следующие операции с Колмыковым М.В. – начислена заработная плата в размере 481 тыс. руб., начислены страховые взносы на заработную плату, заключен договор на приобретение кладовки №ИЛП(КЛ)-1/-1/33-ДКП/91366/20 от 24.10.2020 получена оплата в сумме 527 тыс. руб. , помещение передано по акту-приема-передачи 24.10.2020г.

В 2020 году были следующие операции с Годованцем А.В. – существует обязательство по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве №СГ2-м/5-м от 19.12.18 в сумме 700 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по связанным сторонам: тыс.руб.

Дебиторская задолженность	период	Совет директоров общества	Учредители
Задолженность по оплате по договорам долевого участия в строительстве	на 31.12.2020	700	-
	на 31.12.2019	700	-

Кредиторская задолженность по связанным сторонам: тыс.руб.

Кредиторская задолженность, займы	период	Совет директоров общества	Учредители
Обязательства по передаче объекта строительства по ДДУ	на 31.12.2020	700	-
	на 31.12.2019	10269	-

Все вышеуказанные обязательства по состоянию на 31.12.2020г. не являются сомнительными или подлежащими списанию по истечении срока исковой давности, резервы по сомнительным долгам по вышеуказанным обязательствам не создавались.

Стоимость оказанных услуг соответствуют рыночным. Расчеты производятся в денежной форме.

Бенефициарами в соответствии со ст. 6.1. Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ Общества являются :Акулова Н.В., Бородако Д.Е.

Размер вознаграждения основного управленческого персонала:

Показатели	в 2019г. (тыс.руб.)	в 2020г. (тыс.руб.)
краткосрочные вознаграждения	20457	5795
долгосрочные вознаграждения	отсутствует	отсутствует
вознаграждения по окончании трудовой деятельности	отсутствует	отсутствует
вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	отсутствует	отсутствует
иные долгосрочные вознаграждения	отсутствует	отсутствует

4. Информация об учетной политике предприятия

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2020 год, утвержденная приказом от 28.12.2017 №1/12-бух подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдения законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Общества. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией.

Форма ведения бухгалтерского учета - журнально-ордерная с применением программного продукта «1С: Бухгалтерия».

В бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Прочие доходы и прочие расходы отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Отчета о финансовых результатах) развернуто.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению в, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II "Оборотные активы", если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I "Внеоборотные активы".

При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков.

Для представления органу управления и банкам-кредиторам промежуточная бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 марта, 30 июня и 30 сентября.

Основные средства

К основным средствам относятся активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью более 40 000 руб. (без учета НДС) за единицу. Такие активы стоимостью не более 40 000 руб. (без учета НДС) за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Порядок учета таких активов установлен п. 4.1.10 настоящей Учетной политики.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства».

Проведение переоценки основных средств не предполагается.

Начисление амортизации по всем объектам ОС (кроме земельных участков) производится линейным способом.

Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя, с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1. Если объект невозможно отнести ни к одной из амортизационных групп, срок полезного использования устанавливается исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования.

Затраты по ремонту (текущему и капитальному) основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности в отчетном периоде окончания ремонта.

Формирование первоначальной стоимости основных средств (ОС) с учетом налога на добавленную стоимость (НДС).

Стоимость объектов ОС, используемых только в не облагаемой НДС деятельности, включает в себя предъявленный поставщиком налог, который в учете отдельно не показывается. Основные средства, предназначенные для облагаемой деятельности, оцениваются в учете без предъявляемого к вычету НДС. Если же основные средства используются в облагаемой и не облагаемой деятельности, то предъявленный налог отражается на субсчете 19.01. Далее налог пропорционально по итогам квартала, в котором произошло поступление ОС, распределяется: в части необлагаемых операций относится на стоимость основных средств; в части облагаемых операций принимается к вычету. НДС по основным средствам, принимаемым к учету в первом или втором месяцах квартала, распределяется пропорционально по итогам месяца, в котором произошло поступление ОС.

При сносе с целью дальнейшего строительства объектов основных средств в виде недвижимого имущества, остаточная стоимость таких основных средств списывается с баланса на дату оформления акта о списании объекта основных средств (унифицированная форма ОС-4). Остаточная стоимость указанных объектов основных средств формирует стоимость будущего объекта строительства и учитывается на субсчете 08.33.1.

Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости. При отсутствии кадастровой стоимости учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС. Имущество, полученное в лизинг, учитывается в сумме лизинговых платежей и выкупной стоимости, за минусом НДС.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007), утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н.

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Программное обеспечение, созданное по заказам организации, относится к объектам НМА с определенным сроком полезного использования.

При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:

- предполагаемый срок использования этого НМА организацией;
- срок действия прав организации на данный НМА;
- моральное (коммерческое) устаревание. Под моральным (коммерческим) устареванием понимается ситуация, когда появление более новых и совершенных НМА вынуждает организацию отказываться от применения старых, но еще пригодных к использованию объектов НМА;
- экономическая ситуация на рынке (в том числе предполагаемые действия реальных или потенциальных конкурентов);
- зависимость срока полезного использования данного НМА от срока полезного использования других активов организации.

Выбор способа начисления амортизации по каждому объекту НМА производится индивидуально исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования этого НМА. Если такой расчет невозможно осуществить достоверно, амортизация по объекту НМА начисляется линейным способом.

Переоценка НМА и проверка их на обесценение не производятся.

Товарно-материальные ценности

Если стоимость приобретаемых товарно-материальных ценностей менее 40 тыс. руб., то они учитываются в составе материально-производственных запасов и списываются на затраты по мере передачи в эксплуатацию.

Приобретение МПЗ отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения.

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости, без использования счета 40 «Выпуск продукции, работ, услуг».

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машино - места, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

Финансовые вложения

В качестве финансовых вложений признаются активы, не имеющие материально-вещественной формы и способные приносить экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) и покупной стоимостью) в результате их обмена, использования при погашении обязательств, увеличения текущей рыночной стоимости.

К финансовым вложениям относятся, в частности:

- ценные бумаги (государственные, муниципальные, бумаги других организаций, в том числе облигации и векселя);

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);

- предоставленные займы;

- депозитные вклады в кредитных организациях (кроме депозитов до востребования и сроком размещения менее 3-х месяцев);

- дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме дебиторской задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды(дохода) и пр.

Векселя, выпущенные покупателями товаров, работ или услуг Общества, поступившие от векселедателя Общества при расчетах за эти товары, работы или услуги, финансовыми вложениями не признаются и отражаются в учете и отчетности в качестве дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, обеспеченной векселями полученными.

Аналитический учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, произведенные с намерением получать доходы по ним в период более одного года. Прочие финансовые вложения являются краткосрочными.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Фактическими затратами на приобретение финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;

- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.

- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

Все затраты на приобретение ценных бумаг, если они понесены до момента или в момент постановки на учет, независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг. Затраты, понесенные после постановки на учет, списываются в состав прочих расходов.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах.). Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, если они непосредственно не связаны с приобретением финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

Расходы, связанные с предоставлением займов, с обслуживанием финансовых вложений, оплата услуг банка и/или депозитария за хранение финансовых вложений, предоставление выписки со счета депо и т. п. признаются прочими расходами.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов организации (в составе прочих расходов).

Займы, предоставленные работникам организации под проценты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет 73-1 "Расчеты с персоналом по предоставленным займам".

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет 55-3 "Депозитные счета".

Заемные обязательства

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 10 млн. руб.

Суммы процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, оплачиваемые за счет средств, привлеченных по договорам долевого участия в строительстве, отражаются на счете 08.33.1.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств.

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

В случае, если инвестиционный актив начал использоваться в хозяйственной деятельности несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость такого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем начала фактического использования инвестиционного актива.

Месяцем начала фактического использования инвестиционного актива в хозяйственной деятельности признается месяц, в котором получено разрешение (оформлены документы) на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию.

Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- Доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.).

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, проценты и иные доходы по ценным бумагам;
- прибыль, полученная организацией в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;

- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- другие аналогичные доходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

Расходы, связанные с оказанием услуг дольщикам и инвесторам в соответствии с договорами участия в долевом строительстве и договорами соинвестирования, учитываются на отдельном счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».

На указанный счет, в частности, относятся:

- затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение дольщиков (инвесторов);
- затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению дольщиков (инвесторов);
- расходы, связанные с выполнением функций заказчика-застройщика, не имеющие характер общехозяйственных расходов;
- расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности, за исключением расходов, учитываемых на счетах 20.01, 26 и 44

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха,

развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;

- другие аналогичные расходы.

Учет затрат застройщика при строительстве инвестиционных объектов

Учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов» счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». К указанному субсчету открывается два вида субконто:

1. «Номенклатурные группы» (субконто первого уровня). На данном субконто ведется учет по объектам строительства (жилому дому, гаражному комплексу, торговому центру, школе, поликлинике, инженерным сетям и т. п.), очередям строительства (несколько объектов строительства, вводимых в эксплуатацию в одном отчетном периоде).
2. «Затраты на строительство» (субконто второго уровня). Перечень затрат на строительство предусматривается с учетом структуры сводного сметного расчета по конкретным объектам.

Затраты, учтенные на счете 08.33, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

- в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Общества для получения доходов от его использования в течение длительного времени;

- в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Обществом в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

Учтенные на субсчете 08.33.1 затраты по прекращенному строительству подлежат списанию с баланса на прочие расходы. Затраты по прекращенному строительству, относящиеся к имуществу, которое может быть реализовано, например, техническая документация и т.п., переводятся на счет 43 «Готовая продукция» и образуют стоимость такого имущества.

Затраты на СМР учитываются на субсчете 08.33.1 на основании предоставляемых застройщику в отчетном периоде актов (в том числе по форме КС-2).

В затраты на строительство, в частности, включаются:

- расходы на приобретение земельных участков, прав аренды земельных участков;
- расходы по аренде земельного участка, на котором ведется строительство;
- расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке;
- расходы по договорам с собственниками о компенсации стоимости сносимых строений;
- расходы, связанные с предоставлением квартир гражданам, выселяемым из сносимых зданий;
- расходы в виде платы за подключение к системам коммунальной инфраструктуры, системам энергоснабжения

- другие затраты, непосредственно связанные со строительством объекта.

Земельные участки принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на их приобретение. К таким затратам относятся: стоимость земельного участка, а также расходы по уплате государственной пошлины, вознаграждение риэлторам и т.п.

Учет затрат по обременениям и социальным объектам.

В ходе строительства возможно возникновение дополнительных обязанностей по строительству или финансированию объектов социальной и коммунальной инфраструктуры, а также инженерных сетей для нужд государственных или муниципальных органов власти.

Учет затрат по строительству капитальных объектов, строящихся в порядке обременений, и социальных объектов ведется на субсчете 08.33.1 обособленно.

Расчет себестоимости полезных площадей объекта

Под полезными площадями подразумеваются площади, подлежащие передаче дольщикам (инвесторам), реализации, постановке на баланс в качестве основных средств, т.е. без учета площадей, находящихся в общей долевой собственности. К полезным площадям относятся: площади жилых помещений, площади апартаментов, площади машино - мест, площади нежилых помещений, подлежащих реализации.

Общие затраты, осуществляемые в рамках очереди или стройки (проекта) в целом (строительство нескольких объектов в рамках границ одного земельного участка), учтенные на отдельном субконто субсчета 08.33.1, распределяются пропорционально полезным (продаваемым) площадям объектов. Аналогично, распределяются общие затраты между отдельными объектами, составляющими одну из нескольких групп объектов в рамках стройки (проекта) в целом.

Для расчета себестоимости полезных площадей объекта берется сумма всех затрат по проекту, учтенная на субсчете 08.33.1.

В том случае, если по проекту осуществляется создание площадей не только для дольщиков (инвесторов), но и самого застройщика, сначала осуществляется распределение затрат между площадями застройщика и дольщиков (инвесторов) следующим образом.

Рассчитывается сумма затрат, приходящаяся на 1 кв. м полезных площадей построенного объекта в целом.

Определяется сумма затрат, приходящаяся на долю застройщика, и сумма затрат, приходящаяся на дольщиков (инвесторов), пропорционально общим площадям построенных для них объектов.

Для определения себестоимости объектов, построенных для застройщика, площадь соответствующего объекта (согласно обмерам БТИ) умножается на себестоимость 1 кв. м.

Для определения себестоимости объектов, построенных для дольщиков (инвесторов), площадь соответствующего объекта (согласно обмерам БТИ) умножается на себестоимость 1 кв. м.

Для определения себестоимости помещений (в том числе кладовых) и машино – мест подземной части определяется себестоимость 1 кв. м. полезной площади подземной части. Себестоимость 1 кв.м. полезной площади подземной части определяется исходя из суммы СМР подземной части и доли общих затрат по объекту (очереди) пропорционально полезным площадям подземной части.

Для определения себестоимости СМР 1 кв. м. подземной части фактическая сумма СМР на строительство подземной части делится на общую сумму полезных площадей объекта (очереди) и умножается на количество полезных площадей подземной части. Для определения суммы общих

затрат, приходящихся на 1 кв. м полезных площадей подземной части сумма общих затрат на строительство объекта (очереди), отраженная на субсчете 08.33.1 делится на общее количество полезных площадей объекта (очереди) и умножается на количество полезных площадей подземной части.

Себестоимость 1 кв.м. полезных площадей подземной части определяется путем суммирования себестоимости СМР 1 кв.м. полезных площадей подземной части и суммы общих затрат, приходящихся на 1 кв.м. полезных площадей подземной части. Рассчитанная таким образом себестоимость 1 кв.м. полезной площади подземной части умножается на площадь каждого помещения и машино-места, предназначенного для реализации (передаче дольщикам, инвесторам) в подземной части.

Общая сумма затрат на строительство полезных площадей подземной части исключается из общей суммы затрат на строительство до расчета себестоимости остальных площадей

Определяется сумма входного НДС, которая должна быть включена в себестоимость полезных площадей в следующих случаях:

- при формировании себестоимости помещений, которые будут отражены на балансе Общества в составе готовой продукции и предназначены для продажи без НДС (жилые помещения);
- при формировании себестоимости строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

Сумма входного НДС, относящаяся к себестоимости 1 кв.м. данных полезных площадей определяется путем деления общей сумм входного НДС, относящегося к строительству и отраженного на субсчете 19.33, на общее количество полезных площадей объекта (очереди). Сумма входного НДС, относящегося к каждому объекту недвижимости, определяется умножением суммы НДС, относящейся к 1 кв.м. полезной площади на площадь каждого объекта недвижимости.

Сумма входного НДС, относящегося к 1 кв.м. полезных площадей подземной части определяется путем сложения суммы входного НДС 1 кв.м. по СМР, относящихся к подземной части и суммы входного НДС 1 кв. м. по общим затратам, относящихся к подземной части. Сумма входного НДС по СМР 1 кв. м. полезной площади подземной части определяется путем деления суммы входного НДС по СМР подземной части на общую площадь полезных площадей по объекту (очереди). Сумма входного НДС 1 кв. по общим затратам, относящихся к подземной части, определяется путем деления общей суммы входного НДС по общим затратам на общую площадь полезных площадей по объекту (очереди). Сумма входного НДС, относящегося к к каждому объекту недвижимости подземной части определяется умножением суммы НДС, относящегося к 1 кв. м. полезных площадей подземной части на площадь каждого объекта недвижимости.

Общая сумма НДС, относящаяся к полезным площадям подземной части исключается из общей суммы НДС при расчете сумм входного НДС по остальным полезным площадям объекта (очереди).

Расчет доходов по объекту строительства по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам

. Доходом застройщика по договорам участия в долевом строительстве инвестиционным договорам является сумма превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

Общество признает в бухгалтерском учете выручку (доход застройщика) по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам с длительным циклом исполнения по мере готовности строящегося объекта для передачи дольщикам (инвесторам).

Начисление дохода застройщика начинается в месяце, когда Обществом зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве или получен первый взнос по инвестиционному договору по очереди строительства.

Начисление дохода застройщика прекращается в месяце, когда получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

Начисление дохода застройщика производится ежемесячно исходя из суммы фактических затрат застройщика, отраженных на субчете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», суммы прочих расходов, относящихся к деятельности застройщика, отраженных на счете 91.02 «Прочие расходы», а также планируемой прибыльности от строительства очереди за счет средств дольщиков и инвесторов по отношению к расходам на содержание застройщика.

Для расчета дохода застройщика ежемесячно принимаются:

- все фактические расходы, отраженные на субчете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика»..

- часть расходов, отраженных на счете 91.02 «Прочие расходы», а именно:

- а) расходы на оплату процентов по заемным средствам, привлеченным для строительства по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам;

- б) дополнительные расходы по привлечению заемных средств для строительства по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам;

- б) расходы на оплату субсидий банкам по договорам, заключаемым банком с физическими лицами на предоставление им жилищных кредитов с целью приобретения недвижимого имущества у Общества;

- в) курсовые разницы, возникающие по заемным средствам, привлеченным для строительства за счет средств дольщиков и инвесторов;

- г) штрафные санкции по хозяйственным договорам;

- д) расходы на оплату услуг банков.

Сумма дохода застройщика ежемесячно определяется путем умножения суммы расходов, отраженных по субсчету 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» и суммы прочих расходов (принимаемых для расчета в соответствии с п. 13.6 данной учетной политики), отраженных на счете 91.02 «Прочие расходы», на установленный Обществом по очереди строительства плановый показатель прибыльности по отношению к расходам на содержание застройщика, увеличенный на 100%.

В месяце начала начисления дохода застройщика для расчета принимаются все накопленные на субсчете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» затраты по очереди, не списанные ранее.

Плановый показатель прибыльности по отношению к расходам на содержание застройщика утверждается руководством Общества по каждому объекту (очереди) строительства на дату начала начисления дохода застройщика. Плановый показатель прибыльности может корректироваться, при этом сумма дохода застройщика, признанная в предыдущие отчетные периоды, не меняется.

Суммы начисленного Обществом дохода застройщика отражаются по дебету субсчета 97.33.3 и кредиту субсчета 90.01 «Выручка» по аналитике «Доходы застройщика» в разрезе очередей строительства.

По окончании строительства очереди суммы ранее начисленного дохода застройщика уменьшают рассчитанный доход (экономия). При этом в учете делаются проводки по дебету субсчета 08.33 и кредиту субсчета 97.33.3.

Датой определения дохода застройщика в виде превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику

(инвестору) по каждому договору участия в долевом строительстве или инвестиционному договору является дата подписания сторонами передаточного акта.

Учет расчетов с дольщиками (соинвесторами)

Учет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве, ведется на счете 86.33 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в разрезе договоров с дольщиками, а средств, полученных по договорам соинвестирования на счете 76.33 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в разрезе договоров соинвестирования.

5. Финансово-хозяйственная деятельность общества

Общество в 2020 году продолжало осуществлять строительство первой и второй очереди Многофункционального жилого комплекса на Земельном участке площадью 75351 кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:09:0002025:36, имеющий адресный ориентир: г. Москва, проезд Ильменский, вл.14 и предоставленный на основании договора аренды земельного участка № М-09-047571 от 19.08.2015 года, зарегистрированного в управлении Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве за номером 77-77/009-77/009/061/2015-839/1.

Виды разрешенного использования земельного участка определены ГПЗУ (градостроительный план земельного участка) №RU77-131000-021195 от 12/08/2016. Участок, в том числе, предназначен для многоэтажной жилой застройки, делового управления, объектов торговли, общественного питания, образования и т.д. Предельная высотность застройки – 200 метров, что делает площадку практически уникальной в районе Северное Дегунино. Суммарная поэтажная площадь застройки в габаритах наружных стен – 226 053 кв. м.

Строительство осуществляется путем привлечения денежных средств по 214-ФЗ по договорам долевого участия в строительстве, а также привлечением кредитных средств.

09.01.2020 года по первой очереди строительства получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-131000-009332-200, переданы 99 % помещений по актам приема передачи участникам долевого строительства, оставшиеся не проданные помещения по 214-ФЗ, оформляются в собственность застройщика и продаются по договорам купли-продажи. В 2020 году заключено договоров купли продажи, предварительных договоров на сумму 361484 тыс. руб., отгружено 202 347 тыс. руб., в т.ч. НДС 12589 тыс. руб.

На 31.12.20г. заключено договоров долевого участия по второй очереди на общую сумму 10 860 992 тыс. рублей.

В 2020 году для осуществления строительства третьей очереди был заключен кредитный договор № 4773 от 07.05.2020 года, срок предоставления лимита с 04.05.2020 по 06.02.2024 года сумма лимита 4878391 тыс. руб., также планируется заключать договоры долевого участия в

строительстве с использованием счетов эскроу. В 2020 году заключенных договоров с использованием счетов эскроу не было.

По Договору аренды №КК/2018-22 от 26.10.18г. д/с 2 от 08.07.2020г. ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» арендует офис:125319, город Москва, улица Коккинаки, дом № 4, строение 1, пом.15, офис 543, кадастровая стоимость арендуемого помещения 1680 тыс. руб.

Отчисления в резервный фонд не производились.

Резерв под обесценение вложений в ценные бумаги не создавался.

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Долговые ценные бумаги Обществом не выпускались.

6. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

Обществом принято решение о досрочном применении изменений в ПБУ "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" 18/02, внесенных Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, начиная с отчетности за 2019 год.

Доходы и расходы по основной деятельности

Детализация доходов и расходов от деятельности ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» за 2019-2020 год представлены в таблице:

Доходы/расходы	Сумма за 2019 г. без НДС, тыс.руб.	Сумма за 2020 год без НДС, тыс. руб.
Доходы всего	527 867	2 880 546
Доходы по обычным видам деятельности, из них:	512 783	2 847 354
Доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества		483
Экономия застройщика		2 224 602
Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве	512 783	432 995
Прочие услуги		785
Договоры купли-продажи		188 489
Прочие доходы, из них:	15 084	33 192
Списание задолженности с истекшим сроком исковой давности		1
Проценты по депозитам	15067	11 119
Списание по итогам инвентаризации		8043
Восстановление резерва по сомнительным долгам		12 783
Прочие доходы, комп. характера	17	1246
Расходы всего, в том числе	(506 057)	(909 875)
Себестоимость продаж, из них:	(422 721)	(857 335)
Амортизация	(12 665)	(31 083)
Аренда	(431)	
Аудит	(430)	(1 184)
Инвентарь		(218)

Коммунальные расходы	(234)	(136 983)
Госпошлина	(155)	
Консалтинговые услуги	(466)	
Маркетинговые расходы	(1927)	(1 110)
Налоги и сборы	(2 764)	(1 974)
Обязательные отчисления в компенсационный фонд	(77 065)	(92 362)
Отделка квартир		(106 762)
Приобретение ПО	(103)	(1 134)
Прочие расходы	(15 972)	(66 729)
Прочие капитальные затраты		(157 485)
Нотариальные и юридические услуги	8 538	(27 077)
Расходы на рекламу	106 701	(68 446)
Услуги агентов, брокеров, риэлторов	155 572	(143 050)
Оплата труда	22 224	
Резерв отпуск	308	
Расходы на продажу	13 056	(23 661)
Страховые взносы	4 110	
Субсидия		(1 011)
Готовая продукция		(111 106)
Управленческие расходы		(13 547)
Амортизация		(15)
Аренда		(474)
Аудит		(540)
ДМС		(42)
Приобретение ПО		(58)
Оплата труда		(9 710)
Прочие расходы		(180)
Резерв отпуска		(608)
Юридические и нотариальные услуги		(1 920)
Прочие расходы, из них:	83 336	(38 993)
Пени штрафы неустойки по хозяйственным договорам	298	(13)
Прочие расходы	4 989	(23 571)
Резервы по сомнительным долгам	12 702	(640)
Услуги банка	65 347	(14 769)

Финансовый результат отчетного года

Прибыль отчетного года до налогообложения составляет 1 970 672 тыс. руб., Текущий налог на прибыль (код строки 2411) составляет (393818) тыс. руб. Отложенный налог на прибыль (код строки 2412) за период составил (716) тыс. руб., чистая прибыль 2020 года по отчету о финансовых результатах (код строки 2400) составила 1 576 137 тыс. руб.

Совокупный финансовый результат периода код строки 2500 составляет 1 576 137 тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность

7. Расшифровка строк Бухгалтерского баланса Форма №1

7.1 Нематериальные активы (строка 1110)

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года N 66н), Таблица 1.1. Пояснений.

У Общества отсутствуют НМА с неопределенным сроком полезного использования.

НМА Общества не переоценивались, убыток от обесценения НМА отсутствует.

У Общества отсутствуют НМА с полностью погашенной стоимостью.

Срок полезного использования НМА не изменялся.

7.2 Основные средства в организации /стр.1150/:

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1,2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Перечень основных средств, стоимость которых не погашается:

(тыс. руб.)

№ п/п	Группа основных средств	Стоимость
1	Земельные участки всего, в том числе:	—
2	Объекты внешнего благоустройства	—
3	Основные средства, находящиеся на продолжительной консервации, реконструкции, модернизации	—

Не происходило изменений сроков полезного использования основных средств.

7.3 Запасы /стр.1210/:

Общество осуществляет деятельность по инвестированию проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, состоящего из зданий жилого и нежилого назначения, а также подземного паркинга. Для отражения затрат на строительство в балансе применяется строка 12104.

7.3.1 Затраты на строительство /стр.12104/:

По строке 12104 отражаются затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации. По состоянию на 31.12.2020г. сумма затрат составила 10 627 835 тыс. руб. в том числе:

Статьи затрат	2019 год ,сумма, тыс. руб.	2020 год, сумма, тыс. руб.,
Агентское вознаграждение РИП	107 247	85 154
Аренда	1 332 276	1 056 671
Инженерно-геодезические изыскания	520	
Внутренние инженерные сети		115 725
Коммунальные расходы	21 352	
Охрана объекта	1 492	
Нежилые Здания под снос	2 180 144	1 419 773

Проведен мониторинг геодезическими методами зданий	3656	
Проектно-изыскательские работы	10199	9 223
Проектные работы, рабочая документация, авторский надзор	548 746	578 514
Проценты по займам и кредитам (принимаемые)	1 373 003	890 538
Прочие расходы	35 744	54 899
СМР	7 216 111	5 249 251
Согласования, ТУ, изыскания	126 460	75 835
Строительный контроль	7 024	7 726
Эксплуатационные расходы	83	83
НДС по строительству инвестиционных объектов	1 381 655	1 084 443
Итого	14 345 711	10 627 835

7.3.2 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям /1220/

Наименование	2019 год, сумма, тыс. руб.,	2020 год, сумма, тыс. руб.,
НДС по приобретенным услугам	11 659	1348
НДС по строительству инвестиционных объектов подлежащего распределению	130 378	98527
НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащего вычету		22677
НДС к передаче инвесторам, дольщикам		3358
ИТОГО	142 037	125 910

После завершения строительства НДС по строительству инвестиционных объектов подлежит распределению пропорционально квадратным метрам продаваемых площадей.

Определяется сумма входного НДС, которая должна быть включена в себестоимость полезных площадей в следующих случаях:

- при формировании себестоимости помещений, которые будут отражены на балансе Общества в составе готовой продукции и предназначены для продажи без НДС (жилые помещения);
- при формировании себестоимости строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

Сумма входного НДС, относящаяся к себестоимости 1 кв.м. данных полезных площадей определяется путем деления общей суммы входного НДС, относящегося к строительству и отраженного на субсчете 19.33, на общее количество полезных площадей объекта (очереди). Сумма входного НДС, относящегося к каждому объекту недвижимости, определяется умножением суммы НДС, относящейся к 1 кв.м. полезной площади на площадь каждого объекта недвижимости.

7.4 Дебиторская задолженность /стр.1230/

Сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 739 712 тыс. рублей, в том числе:

Наименование дебиторской задолженности	На 31.12.2019	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	4036	11 697
Авансы выданные под строительство	894 449	520 102
Покупатели и заказчики	-	12 601
Налоги и взносы	1225	10
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	338 806	184 943
Прочие дебиторы	9 042	10 359
ИТОГО	1 247 557	739 712

Дебиторы с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

№	Наименование дебитора (Поставщика)	2019 г. Сумма (тыс.руб)	2020 г. Сумма (тыс. руб.)
1	ПАО "МОЭК"	115 573	157 441
2	АО "СУ-10 Фундаментстрой"	539 594	125 487
3	Акционерное общество "Мосводоканал"	16 534	9 665
	ВекторСтрой ООО	68 011	41 229
4	АО "МР Групп"	34 979	35 070

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7.5 Долгосрочные заемные средства /стр.1410/:

В составе долгосрочных заемных средств отражены полученные заемные средства, срок возврат которых превышает 12 месяцев после отчетной даты, и проценты, начисленные по этим займам, т.к. срок возврата согласно договорам займа одновременно с возвратом основной суммы долга.

Долгосрочные займы /стр.1410/

Контрагент	Договор	Ставка %	Срок возврата	на 31.12.2020		на 31.12.2019	
				основной долг	%	основной долг	%
ПАО "Сбербанк"	Договор №4773 от 07.05.2020	В 2020 году ставка составила 9,5%	До 06.02.2024	104 606	767		
ПАО Сбербанк	Договор №4716 от 08.02.19 (8 060 000 000,00 RUB) (11%) (07.10.2021)	11%	С 07.10.2021 по 20.10.2023 г			2620665	
ИТОГО				104606	767	2620665	

По кредитному соглашению с ПАО «Сбербанк» Договор №4773 от 07.05.2020г. сумма открытой, но неиспользованной кредитной линии по состоянию на 31.12.2020 года составляет 4 773 785 тыс. руб.

7.6 Краткосрочные заемные средства /стр.1510/

Контрагент	Договор	Ставка %%	Срок возврата	на 31.12.2020		на 31.12.2019	
				основной долг	%%	основной долг	%
ПАО "Сбербанк"	Договор №4773 от 07.05.2020	В 2020 году ставка составила 9,5%	До 06.02.2024	-	-	-	-
ПАО Сбербанк	Договор №4716 от 08.02.19 (8 060 000 000,00 RUB) (11%) (07.10.2021)	11%	07.10.2021	-	-	-	872
ИТОГО					-	-	872

В кредитном договоре № 4773 от 07.05.2020года с ПАО «Сбербанк» предусмотрена рассрочка по погашению процентов по кредиту до 20.10.2023 года, в связи с этим задолженность по оплате процентов отражена в составе долгосрочной задолженности.

7.7 Кредиторская задолженность /стр.1520/

По строке 1520 на 31.12.2020 года отражена краткосрочная кредиторская задолженность в сумме 469 870 тыс. руб., в том числе:

Наименование кредиторской задолженности	На 31.12.2019	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	278 975	312 604
Расчеты с покупателями и заказчиками		147 553
Налоги и взносы	3245	7 601
Прочие дебиторы	388	2112
ИТОГО	282 607	469 870

Поставщики с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

№	Наименование кредитора (Поставщика)	2019г.Сумма (тыс.руб)	2020г. Сумма (тыс. руб.)
1	АО "МР Групп"	35 176	41 712

2	УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) (бывш.Департ. земельн. ресурсов)	84 771	
---	--	--------	--

По строке 1452 на 31.12.2020г. отражена долгосрочная кредиторская задолженность, со сроком исполнения более 12 месяцев в сумме 352 490 тыс. руб.:

- УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) (бывш.Департ. земельн. ресурсов) рассрочка по договору -206 322 тыс. руб.;
- ООО «Энергия ОМ» - 7836 тыс. руб.(гарантийный резерв);
- АО «Су-10 Фундаментстрой» в сумме гарантийного резерва -119 261 тыс.руб;
- ООО «А-Строй-Проект» в сумме гарантийного депозита -3615 тыс. руб.;
- ООО «ВекторСтрой» в сумме гарантийного депозита -4076 тыс. руб.;
- ООО «ГК Партнер» в сумме гарантийного депозита – 5246 тыс. руб;
- ООО «Дигер» в сумме гарантийного депозита – 3142 тыс.руб.;
- ООО «Инград Проект» в сумме гарантийного депозита – 1811 тыс. руб.;
- ООО «Мегаполис-СТ» в сумме гарантийного депозита – 337 тыс. руб.;
- ООО «Партнер дом» в сумме гарантийного депозита – 641 тыс. руб.;
- ООО «ТрансТехСтрой» в сумме гарантийного депозита – 203 тыс. руб.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.3. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7.7.1 Задолженность по налогам и взносам

№ п/п	Налог	31.12.19	31.12.20
	Всего, в т.ч.	3245	7 601
1	Налог на имущество	172	664
2	НДС	-	423
3	Налог на прибыль	602	6514
4	Взносы с ФОТ	2397	-
	НДФЛ	74	-

7.8 Оценочные обязательства /стр.1540/

По состоянию на 31.12.2020 создан резерв на оплату отпусков в сумме 1 594 тыс. руб.

7.9 Расшифровка «Обеспечения обязательств и платежей выданные»

В обеспечение надлежащего исполнения Обществом обязательств по кредитному договорам ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» заключило с ПАО Сбербанк Договор залога (об ипотеке) № 4716/2 от 08.02.2019г. залоговая стоимость 3 523 672 тыс. рублей, предмет залога право аренды земельного участка площадью 75351 кв.м., по договору залога имущественных прав № 4716/1 от 12.03.2019г. предметом залога выступают имущественные права, в том числе возникающие в будущем на основании договора ИЛ-02/18-ГП от 01.10.2018г. Также в 2020 году был заключен с ПАО Сбербанк кредитный договор на строительство третьей очереди № 4773 от 07.05.2020 года, в обеспечение данного договора был заключен договор последующей ипотеки № 4773/7 от 23.07.2020г, залоговая стоимость 2 433 600 тыс. руб.

Расшифровка обеспечения обязательств представлена в Таблице 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, срок действия договора ипотеки и

договора залога установлен до полного исполнения обязательств ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» по кредитным договорам(соглашениям)

8. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Таблица 8.1. Состав денежных средств и денежных эквивалентов (тыс. рублей)

Наименование показателя	31.12.2019	31.12.2020
Средства в кассе	-	-
Средства на расчетных счетах	16 197	36 420
Средства на валютных счетах	-	-
Краткосрочные депозитные вклады	-	-
Денежные эквиваленты*	194 381	1 030 255
Итого денежные средства	210 578	1 066 675

*) к денежным эквивалентам Общество относит краткосрочные депозиты и депозиты до востребования.

На 31.12.20 г. были размещены три депозита:

Таблица 8.2.

№ и дата заявления	Сумма, тыс. руб	Процентная ставка годовых, %	Срок размещения, дней
Депозит 78 от 30.12.2020	14 465	2,27	13
Депозит 77 от 27.12.2019	355 000	2,53	38
Депозит 79 от 30.12.2020	660 790	2,61	13

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Расшифровка строки 4119, тыс. руб.:

Наименование	31.12.2019	31.12.2020
Возмещение коммунальных услуг	18131	24 209
Обеспечительный платеж		182
ИТОГО	18 131	24 391

Расшифровка строки 4129, тыс. руб.:

Наименование	31.12.2019	31.12.2020
Налоги	3307	1 482

НДС	756 053	522 829
Услуги банка	111	5132
Страхование ДМС		41
Госпошлина	2	
Оплата по уступке прав требования	774	
Прочие платежи	323	
ИТОГО	760 570	529 484

9. Социальные показатели

№ п/п	Показатель	За 2019 год, тыс. руб.	За 2020 год, тыс. руб.
1.	Среднесписочная численность работников, чел.	3	3
2.	Затраты на оплату труда, тыс.руб	22 224	7 891
3.	Сумма начисленных страховых взносов, тыс.руб.	4 110	1 819

10. Расшифровка строки 5650 Прочие затраты (таблица 6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах)

Расшифровка прочие расходы 2019 год

Наименование	Сумма, тыс. руб.
Аренда	431
Аудиторские услуги	430
Госпошлина	155
Коммунальные расходы	234
Консалтинговые, консультационные услуги	466
Маркетинговые расходы	1 927
Налоги и сборы	2 764
Обязательные отчисления в компенсационный фонд	77 065
Приобретение ПО	103
Прочие расходы	15 675
Расходы на продажу	12 887
Рекламные расходы	106 701

Услуги агентов, брокеров и риелторов	155 572
Юридические и нотариальные услуги, сопровождение	8 538
Итого	382 947

Расшифровка прочие расходы 2020 год

Наименование	Сумма, тыс, руб.
Аренда	474
Аудиторские услуги	1 724
Коммунальные расходы	36 983
Маркетинговые расходы	1 110
Налоги и сборы	1 974
Обязательные отчисления в компенсационный фонд	92 362
Отделка квартир	106 762
Приобретение ПО	1 192
Прочие капитальные затраты	156 554
Прочие расходы	66 443
Расходы на продажу	20 687
Рекламные расходы	68 224
Субсидия	1 011
Услуги агентов, брокеров и риелторов	143 050
Юридические и нотариальные услуги, сопровождение	28 997
Страхование ДМС	43
Прочие	180
ИТОГО	727 767

11. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности не было.

12. Раскрытие событий после отчетной даты.

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

13. Допущение о непрерывности деятельности

Учетная политика Общества на 2020 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях.

В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности исходя из предположения, что у Общества будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

В связи с развитием пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности.

Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Не существует событий после отчетной даты в бухгалтерской отчетности, которые было бы необходимо раскрыть в связи с указанными выше событиями.

Иные события после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания настоящего письма, отсутствуют.

14. Прочие сведения

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставке оборудование.

В течение 2020 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2020 года Обществом не принимались решения о реорганизации

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

Общество не является субъектом малого предпринимательства, эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных

ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках

15. Информация по раскрытию рисков

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие.

Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

16. Планы будущей деятельности

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор
15.03.2021 г.



Мишкин А.В.