

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2020 год
ООО «СК «Реконструкция Инвест»**

ИНН 5260204485; КПП 526001001;

юридический адрес: 603006 г.Нижний Новгород, ул. Ошарская, д. 14, пом. 15;

коды ОКВЭД 45.1 (Подготовка строительного участка), 43.12 (Подготовка строительной площадки); Директор – Мальцев А.С.; Главный бухгалтер – Баскакова О.В.

Настоящая пояснительная информация:

- является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СК «Реконструкция Инвест»;
- обеспечивает раскрытие существенной информации, о деятельности компании не представленной в составе форм годовой отчетности;
- базируется на формах обязательной отчетности, а также на других формах компании, составленных на основе российских правил бухгалтерского учета исходя из принципа непрерывности деятельности организации.
- учитывает события после отчетной даты.
- представлена в тысячах рублей, если не указано иное.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность заменяет первоначально представленную 31 марта 2021 года бухгалтерскую (финансовую) отчетность. В Исправленной бухгалтерской (финансовой) отчетности Пояснения дополнены существенной информацией. На дату представления исправленной бухгалтерской (финансовой) отчетности отчетность не утверждена Общим собранием участников.

1. Резюме

ООО «Строительная компания «Реконструкция Инвест» создано 16.08.2007 г.

В октябре 2007 г. начало реализации поэтапного проекта - строительство жилого дома с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой в районе переулка Плотничный (вдоль Почайнского оврага). Проект расположен в исторической части города, в шаговой доступности от Нижегородского Кремля.

В Нижнем Новгороде сложилась благоприятная конъюнктура среди потенциальных покупателей, желающих улучшить свои жилищные условия. Рынок качественного жилья города отличается ограниченным предложением. Предлагаемый продукт отвечает самым высоким требованиям качества жизни и безопасности. Для снижения рисков реализации, а также для оптимизации потребностей в финансировании, проект будет реализовываться в четыре очереди.

Текущий статус проекта:

Закончено строительство 1 очереди объекта, в пределах срока действия указанного разрешения на строительство 31 декабря 2019 г. ООО «СК «Реконструкция Инвест» уведило Инспекцию государственного строительного надзора Нижегородской области об окончании строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении указанного объекта. Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 13.03.2020г. № 52-RU523030002005001-27/1935p-2015. Осуществляется реализация построенного имущества (квартир, машиномест, нежилых помещений), поиск потенциальных арендаторов или покупателей для административного здания.

2. Земельный участок

Участок под застройку расположен в центральной исторической части Нижнего Новгорода и ограничен с севера ул. Сергиевской, с юго-востока – Почайнским оврагом, с юго-запада – территорией школы № 113 и с северо-запада – пер. Плотничный. Площадка входит в границы исторической территории «Старый Нижний Новгород» и соприкасается с охранными зонами церквей Жён Мироносиц и Вознесенской.

3. Информация о проекте

ООО «СК «Реконструкция Инвест» является инвестором и заказчиком-застройщиком, закончено строительство объекта капитального строительства «Два 8-этажных многоквартирных жилых дома, административное здание со встроенной ТП и подземной автостоянкой» (1 очередь строительства), расположенного на земельном участке по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улицы Ильинская, переулка Плотничный, улиц Добролюбова, архитектора Харитонов А.Е., Малая Покровская, на земельном участке площадью 4 022 кв.м. Готовый объект включает в себя 30 квартир, 57 машиномест, 1 нежилое помещение и административное здание.

4. Основные положения учетной политики Общества:

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, ООО «СК «Реконструкция Инвест» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

1. Учет основных средств

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40 000 рублей (пункт 5 ПБУ 6/01).

Переоценка основных средств не производится (пункт 15 ПБУ 6/01).

Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п. 17 ПБУ 6/01).

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя (п. 20 ПБУ 6/01).

2. Учет спецодежды, спецоснастки, хозяйственного инвентаря

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Стоимость спецодежды и спецоснастки вне зависимости от установленного срока эксплуатации погашается линейным способом исходя из сроков ее полезного использования.

3. Учет денежных средств

Операции перевода со счета на счет, вноса и снятия наличных отражаются на счете 57 "Переводы в пути".

4. Учет сырья и материалов

Сырье и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей.

Единица бухгалтерского учета материально-производственных запасов может быть номенклатурный номер. При отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – ФИФО (п. 16 ПБУ 5/01).

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости.

5. Учет расходов на строительство

В соответствии с нормами действующего законодательства РФ учет капитальных затрат по строительству жилого дома ведется на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" субсчет "Строительство объектов основных средств" до окончания строительства.

Расходы по кредитам и займам в бухгалтерском учете включаются в состав затрат по строительству жилого дома, а в налоговом учете учитываются в расходах. После ввода в эксплуатацию объекта строительства расходы по кредитам и займам в бухгалтерском учете и в налоговом учете учитываются в текущих расходах.

Моментом определения экономии или перерасхода денежных средств участников долевого строительства является дата подписания акта приема-передачи завершенного объекта между Обществом и участником долевого строительства, так как именно в этот момент одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;
- завершено расходование денежных средств, полученных Обществом от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом от 30 декабря 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.

Учет расходов на заработную плату и страховые взносы работников службы заказчика застройщика, осуществляющих организацию строительства, ведется на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" субсчет "Строительство объектов основных средств" до окончания строительства по бухгалтерскому и по налоговому учету.

6. Учет Договоров участия в долевом строительстве (далее ДДУ) вести на счете 76, субсчет 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (дольщиками)», оплата по ДДУ ведется на субсчете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (дольщиками)». Учет Договоров купли-продажи (далее ДКП) ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

7. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Управленческие расходы не включаются в себестоимость продукции.

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

8. Расчеты по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах, и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете.

5. Расшифровка основных статей баланса:

Строка 1150

Во внеоборотных активах организации учитываются все затраты по незавершенному строительству, и отражаются на счете 08.3, а так же в составе основных средств организации имеются земельные участки и квартиры, которые в бухгалтерском и налоговом учете не амортизируются.

Счет 01.1 Основные средства за 2020 год

Наименование	Стоимость на конец отчетного периода
Зем. участок пл 4022 м2 кад. №52:18:0060054:909	3 574 000,00
Зем. участок пл 574 м2 кад. №52:18:0060054:907	16 015 000,00
Дом 10, кв.4, г.Нижний Новгород, пер. Плотничный	1,00
Дом 10, кв.9, г.Нижний Новгород, пер. Плотничный	1,00
Итого:	19 589 002,00

Счет 08.3 Незавершенное строительство объектов за 2020 год

Наименование	Стоимость на конец отчетного периода
Плотничный 2-ая очередь	30 090 978,93
Плотничный 3,4-ая очередь	45 000,00
Плотничный-Усадьба	45 000,00
Итого:	30 180 978,93

Итого по строке 1150:
49 769 980,93
Строка 1210 Запасы

Группа запасов	Стоимость на конец отчетного периода
Административное здание	190 135 619,77
Квартиры	349 879 134,75
Машиноместа	60 224 505,58
Итого	600 239 260,10

Строка 1230 Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г.

счет 60.02 Авансы, выданные поставщикам		8 761 536,60	
Контрагенты	Основание возникновения задолженности	Сумма задолженности, руб.	Срок погашения
АЛСТЕК НН ООО	Договор 037 от 11.08.2020 изготовление стеклянных конструкций	32 480,00	31.03.2021
АЛЬЯНСЭНЕРГО-НН ООО	Договор 086-2020 от 04.09.2020 метрологическая поверка	25 771,00	31.03.2021
ООО НПО "Архстрой"	Договор 690.18 от 09.01.2018 разработка арх. раздела проектной документации 2 очереди строительства	510 000,00	30.06.2021
Беленя Илья Максимович	Договор №20-09-07/1 от 07.09.2020 разработка дизайн проекта	119 000,00	31.03.2021
Васягин Михаил Сергеевич	Договор 08/062020 от 08.06.2020 Подготовка документов	30 000,00	31.03.2021
ООО «КОМПАНИЯ ЗДОРОВАЯ ЖИЗНЬ» ООО	счет 4024 от 17.09.2020 вода питьевая	1 680,00	31.03.2021
Коченкова Нонна Григорьевна	№ 32/19 от 19.09.2019 реклама	147 340,00	31.01.2021
МЕГАМАКС ООО	31658ММ/И от 29.12.2017связь пер. Плотничный 2	4 576,27	31.01.2021
Михманов Алексей Теймурович	Договор 0712 от 07.12.20. Замена запорной арматуры на радиаторах отопления	270 000,00	31.03.2021
	Договор 2610 от 26.10.20.Отдел.раб. в подз. паркинге, разм. мм	1 100 000,00	31.03.2021
	Договор 27101 от 27.10.20. Отделочные работы в технических помещениях	720 000,00	31.03.2021
ООО "НИАРЭК"	Договор 300 от 28.08.2017 археологические исследования	3 207 824,00	30.06.2021
НИЖЕГОРОДСКИЙ ВОДОКАНАЛ АО	Договор возмездного оказания услуг бн от 04.03.2020 снятие технических ограничений	694 800,00	31.12.2021

ООО КОРПОРАЦИЯ "СТРОЙИНВЕСТ"	Договор подряда 16/08/20 от 17.08.2020	410 655,94	31.01.2021
ПЛОТНИЧНЫЙ, 2 ТСН	Договор на обслуживание от 16.07.2020	774 664,56	31.03.2021
Потенциал ЭЦ ООО	20200909/3-ЭО на аб. экологическое обслуживание от 23.12.2020	4 500,00	31.03.2021
ПРИВАТ ГЛАСС ООО	Счет-договор №1539 от 27.09.2020	10 000,00	31.03.2021
ТЕПЛОЭНЕРГО АО	Договор 530900 от 22.01.2020 теплоснабжения и горячего водоснабжения	320 084,83	31.03.2021
Ушаков Евгений Геннадьевич ИП	45-11/20 от 05.11.2020 Изготовление и монтаж козырька	127 500,00	31.03.2021
ФИНАНСИСТ ООО	Ф-10220 от 13.07.2020 сервис Финансист на 12 мес.	27 600,00	30.06.2021
ЦЭР КОНСАЛТ ООО	Договор 2018-489К от 07.06.2018 негосударственная экспертиза 2 оч.	220 500,00	31.12.2021
ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ АО	Договор 100520013533982 от 17.06.2020 Интернет Дом.ru бизнес	2 560,00	31.01.2021

счет 62.01 Расчеты с покупателями/заказчиками		25 376 800,00	
Контрагенты	Основание возникновения задолженности	Сумма задолженности, руб.	Срок погашения
Лазарева Анастасия Михайловна	Договор купли-продажи машиноместа № П01/12/2020	1 800 000,00	31.01.2021
Шабанова Анастасия Владимировна	ДКП квартиры 01/10/2020 от 21.12.2020	23 576 800,00	31.01.2021

счет 68.01	НДФЛ	793,00	31.01.2021
счет 68.02	НДС (возмещение)	2 454 694,06	31.03.2021
счет 69.02.7	ПФР	1 913,29	31.01.2021
счет 69.03.1	ФОМС	2 354,14	31.01.2021

счет 76.05 Прочие расчеты		17 929 509,39	
Гусаков Олег Валерьевич	Займ: б/н от 03.11.17г.	9 926 808,73	31.12.2021
Гусаков Олег Валерьевич	Займ: б/н от 24.11.08г.	8 002 700,66	31.12.2021

счет 76.09 Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (должниками)		1 900 000,00	
Сидоров Артем Владимирович	ДДУ: №П01/06/2019 от 24.06.2019	1 900 000,00	31.03.2021

Итого по строке 1230:

56 427 600,48

Строка 1520 Кредиторская задолженность на 31.12.2020 г.

Контрагенты	Основание возникновения задолженности	Сумма задолженности, руб.	Срок погашения
счет 60.01 Расчеты с поставщиками		12 605 445,28	
АЭС НН ООО	договор 031-2020 от 14.09.2020 реконструкция разводящих трубопроводов; договор 032-2020 от 14.09.2020 установка недостающего	294 185,40	31.01.2021

	оборудования; договор 033-2020 от 14.09.2020 реконструкция водомерного узла; договор 034-2020 от 14.09.2020 устройство дренажной системы		
КУРЬЕР-ЭКСПРЕСС ООО	Договор 000045088ES от 07.08.2020 транспортно-экспедиционные услуги	1 491,00	31.01.2021
МАКСИМА ПЛЮС ООО	Договор подряда 11/20 от 01.10.2020, кв.3	188 365,27	31.03.2021
	Договор подряда от 30.01.2020 ремонт адм.здания	472 782,91	30.06.2021
	Соглашение бн от 05.08.2020	1 168 870,70	31.12.2021
ООО "МАРАЦСТРОЙ"	Договор 25-12/2013/П от 25.12.13 работы по демонтажу, сносу домов	1 695 355,18	30.06.2021
Михманов Алексей Теймурович	Договор 1612 от 16.12.20.Отделочные работы	381 136,00	31.03.2021
ПАО "ТНС энерго Нижний Новгород"	Договор 7945000 от 13.06.2018 ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ	88 912,03	31.01.2021
ОАО "Нижегородский водоканал"	Договор 13729 содержание системы холодного водоснабжения	4 149,19	31.01.2021
ООО "НОВАТЕРМ-ПРОЕКТ"	Договор 160 от 03.07.2014 проект перекладки наружного газ.низ.давления	50 000,00	30.06.2021
ООО ПКБ СПЕЦТЕХНИКИ "ПРОТЕКТ"	Соглашение от 31.08.2020	607 716,12	30.06.2021
ООО ФИРМА "СС ПРОЕКТ"	Договор 78/17-АН авторский надзора от 02.04.2018	236 746,00	30.06.2021
ООО "УК "РОССБЕЛ"	Договор №11/Р-А от 02.10.09 аренда помещения	568 000,00	30.06.2021
РОСТЕЛЕКОМ ПАО	Договор 352001014233 от 22.06.2020 услуги связи	2 482,06	31.01.2021
Салахетдинов Рустам Сафич	счет 110 от 25.09.2020 текстильное оформление окон	45 000,00	31.01.2021
СВОЙ ВЕТЕР ООО	Соглашение от 08.09.2020	1 288 482,80	31.12.2021
СЕРВИС ООО	Соглашение от 05.08.2020	56 186,44	31.06.2021
СК МИКОН ООО	Соглашение б/н от 08.09.2020 уступаемого права (требования)	4 904 097,08	31.12.2021
СК ПАРТНЕР ООО	Договор подряда 17/20 от 17.09.2020 гидроизоляция	433 100,00	31.06.2021
ЧОО ГРУППА-А ООО	Договор 125/20Ф от 29.12.2020_охрана объекта	18 387,10	31.01.2021
ЭРА СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ ООО	Договор М-14/09/2020 от 14.09.2020 восстановление работоспособности систем	100 000,00	31.01.2021

счет 62.02 Расчеты с поставщиками		3 000 000,00	
Руссаков Юрий Владиславович	ПДКП квартиры 02/12/2020 от 28.12.2020	1 500 000,00	31.03.2021

Седова Нина Владимировна	Предварительный ДКП 03/06/2020 от 26.06.2020	1 500 000,00	30.06.2021
-----------------------------	---	--------------	------------

68.06	Земельный налог	38 658,00	01.03.2021
68.08	Налог на имущество	780 665,00	31.03.2021
71.01	Подотчет	32 822,00	31.01.2021
76.05	Неустойка (ООО «Индеп Риэлти»)	672 000,00	31.12.2021

Итого по строке 1520:

17 129 590,28

Строка 1410 Заемные средства (Долгосрочные обязательства) на 31.12.2020 г.

Контрагенты	Договор займа	Остаток непогашенного займа, руб.	Дата погашения по договору
Счет 67.01 Долгосрочные кредиты		163 180 306,53	
Филиал Нижегородский АО Банк ДОМ.РФ	Кредитный договор 90- 171/КЛ-20 от 28.09.2020	163 180 306,53	31.12.2022
Счет 67.03 Долгосрочные кредиты		543 591 569,01	
Гриффин Менеджмент ООО	Договор займа от 03.11.2018	139 069 722,45	31.12.2022
	Соглашение об уступке требования (цессии) от 01.10.2017	54 330 000,00	31.12.2023
	Соглашение об уступке требования (цессии) от 31.05.2018	144 050 000,00	24.03.2027
	Соглашение об уступке требования (цессии) от 31.05.2018	44 430 125,00	23.03.2027
	Соглашение об уступке требования (цессии) от 31.05.2018	3 000 000,00	22.03.2027
Гусаков Олег Валерьевич	Дог. з-а БН от 22.01.2018 (5%)	39 313 000,00	31.12.2022
	Дог. проц. займа б/н от 06.08.15 г. (10%)	3 241 721,56	31.12.2022
	Дог. проц. займа б/н от 1.07.15 г. (10%)	1 560 500,00	31.12.2022
	Дог. проц. займа б/н от 01.11.19 (5%)	42 608 000,00	31.12.2022
ИНДЕП РИЭЛТИ ООО	Договор займа от 08.06.2018	65 000 000,00	08.06.2028
	Договор займа от 20.03.2018	6 988 500,00	08.06.2028

Итого по строке 1410:

706 771 875,54

Строка 1510 Заемные средства (Краткосрочные обязательства) на 31.12.2020 г.

Контрагенты	Договор займа	Остаток неоплаченных процентов, руб.	Дата погашения по договору
Счет: 67.01 Проценты по долгосрочным кредитам		743 799,62	
Филиал Нижегородский АО Банк ДОМ.РФ	Кредитный договор 90- 171/КЛ-20 от 28.09.2020	743 799,62	11.01.2021
Счет: 67.04 Проценты по долгосрочным займам		292 650 210,14	

Гриффин Менеджмент ООО	Договор займа от 3.11.2017	21 082 003,45	31.12.2022
	Договор займа от 8.09.2008	148 524 730,15	31.12.2022
	Соглашение об уступке требования (цессии) от 01.10.2017	41 806 855,30	31.12.2023
	Соглашение об уступке требования (цессии) от 31.05.2018	15 358 066,90	24.03.2027
	Соглашение об уступке требования (цессии) от 31.05.2018	1 127 527,30	23.03.2027
	Соглашение об уступке требования (цессии) от 31.05.2018	45 328 355,56	22.03.2027
Гусаков Олег Валерьевич	Дог. з-а БН от 22.01.2018 (5%)	3 773 507,22	31.12.2022
	Дог. проц. займа б/н от 06.08.15 г. (10%)	2 157 390,44	31.12.2022
	Дог. проц. займа б/н от 1.07.15 г. (10%)	1 124 151,85	31.12.2022
	Дог. проц. займа б/н от 11.08.11 г.	395 220,21	31.12.2022
	Дог. проц. займа б/н от 01.11.19 (5%)	2 059 654,28	31.12.2022
ИНДЕП РИЭЛТИ ООО	Договор займа от 08.06.2018	8 961 685,02	08.06.2028
	Договор займа от 20.03.2018	951 062,46	08.06.2028
Итого по строке 1510:		293 394 009,76	

6. Основные показатели финансовой деятельности

Основная выручка за 2020 г. получена от продажи объектов строительства 1 очереди

Номенклатурные группы	Выручка без НДС	Себестоимость
Продажа квартир	298 312 920,00	288 737 408,12
Продажа машиномест	30 300 000,00	29 985 053,00
Нежилое помещение	4 166 666,67	6 159 822,78
Прочая выручка	182 744,70	0,00
Итого	332 962 331,37	324 882 283,90

Строка 2210 Коммерческие расходы	Сумма
Административные сборы и государственные пошлины	155 574,99
Коммунальные платежи	1 869 373,44
Консультационные и информационные услуги	4 801 954,97
Маркетинговые и рекламные услуги	5 893 284,75
Материальные расходы	2 075 696,77
Обслуживание оборудования	111 775,01
Прочие расходы	1 224 529,02
Ремонт	7 967 762,82
Страхование	194 292,94
Эксплуатационные расходы	6 922 783,87
Итого	31 217 028,58

Строка 2220 Управленческие расходы	Сумма
Административные сборы и государственные пошлины	43 846,15
Аренда помещений	230 910,00
Консультационные и информационные услуги	1 145 351,47
Материальные расходы	108 682,64
Обслуживание оборудования	68 911,82
Оплата труда	2 403 100,23
Прочие расходы	341 114,00
Итого	4 341 916,31

Строка 2320 Проценты к получению	3 742 736,65
Проценты по договорам займа	3 742 736,65

Строка 2340 Прочие доходы	3 274 706,82
Прочие внереализационные доходы (неустойка ООО «Техстрой»)	3 274 706,82

Строка 2350 Прочие расходы	2 840 973,17
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	484 293,65
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	322 112,60
Расходы на услуги банков	112 976,66
Прочие косвенные расходы	3 295,26
Налог на имущество	1 918 295,00

7. Имущество, находящееся в залоге в пользу АО Банк ДОМ.РФ на 31.12.2020

счет 009.01 Обеспечения обязательств и платежей выданные	265 619 400,00
Залог квартир : Дом 1 (1115,0 кв.м)	89 806 792,00
Залог квартир: Дом 2 (1576,10 кв.м)	150 582 200,00
Залог парковка 36 мест (496,8 кв.м)	25 230 408,00

8. События после отчетной даты

Общество способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильный спрос на жилье и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

В данный момент времени Общество начало согласование и проектирование и планирует начало строительства в 2021 г. 2-й очереди проекта «8-этажный многоквартирный жилой дом (№6 по ГП), с подземной автостоянкой (вторая очередь строительства)» на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060054:939 общей площадью 1 780 кв.м, расположенный относительно ориентира по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улицы Ильинская, переулка Плотничный, улиц Добролюбова, архитектора Харитонов А.Е., Малая Покровская.

3 9. Расчеты по налогу на прибыль

По стр. 1180 баланса отражены отложенные налоговые активы в размере 5030,5 тыс. руб., образованные в следствие:

Причина образования	Сумма налогового актива, тыс. руб.
Полученных убытков за текущий и прошедшие налоговые периоды, по причине начисленных процентов по договорам займа в БУ относится на счет 08.3 создание инвестиционного актива, т.к. ведется строительство, в НУ относятся на внереализационные расходы.	5 030,5

10. Результаты инвентаризации

Инвентаризация основных средств и готовой продукции проведена 02.12.2020г.

Основные средства и другое имущество, перечисленное в описи, находятся ответственном хранении. Недостачи нет. По инвентаризации расчетов - просроченной и нереальной к взысканию задолженности нет.

11. Раскрытие информации о связанных сторонах

1. Информация о бенефициарах по состоянию на 31.12.2020 г.

Гусаков Олег Валерьевич - учредитель 50% доли собственности в УК, место жительства – Российская Федерация, г. Москва

Джонс Марианна Владимировна - учредитель 50% доли собственности в УК, место жительства – Российская Федерация, г. Москва

2. Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО «Строительная компания «Реконструкция Инвест»:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в компании клиента	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной (документ, дата, номер)	% акций (долей) в уставном капитале	Виды совершенных в отчетном периоде операций Объем совершенных в отчетном периоде операций (тыс.руб.)
1	АО «Строитель-98»	119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д.26, оф. 01-122	Директор Гусаков О.В.	50%	Договор управления проектом, возмещение расходов от 11.01.16г., договора займа от 08.08.08г., 31.05.10г. – 12527,3 с учетом начисленных процентов
2	ООО «Гриффин Менеджмент»	603006 г.Нижний Новгород, ул. Ошарская, д.14В	Генеральный директор Гусаков О.В.	50%	Договоры на оказание услуг, Соглашения об уступке требования – 334779,7 с учетом начисленных процентов
3	ООО «Индэп риэлти»	125009, Москва г, Брюсов пер, дом № 19	Генеральный директор Гусаков О.В.	25%	Договора займа от 20.03.18г., 08.06.18г., неустойка – 5338,1 с учетом начисленных процентов
4	ООО «Гриффин 2 Девэллопмент»	119034, Москва, Малый Левшинский пер., д. 10, кв. 9	участник Гусаков О.В.	50%	Договор б/н по управлению маркетингом от 01.01.2019 – 4800,1

Вознаграждение основному управленческому персоналу в 2020 г. составило: 3 363,5 тыс. руб.

12. Заключение

По результатам деятельности за 2020 г. Общество получило убыток 65 093 тыс. руб., прибыль (убыток) до налогообложения 70 123 тыс. руб.

Отложенный налоговый актив составляет 66 817 тыс. руб.

Непокрытый убыток общества составляет -210 370 тыс. руб.

Чистые активы общества составляют -200 370 тыс. руб.

Отрицательная величина чистых активов обусловлена реализацией проекта с длительным сроком окупаемости, строительством жилых домов с подземной автостоянкой и продажей данного имущества, дополнительных вложений в административное здание с целью последующей продажи и/или сдачей в аренду.

Ожидаемая выручка в 2021 году составит:

- от продажи имущества (жилые помещения (2458 кв.м) и машиноместа (524 кв.м): 266 478 тыс. руб.
- от продажи административного здания: 185 000 тыс. руб.

Данные показатели приведут к увеличению чистых активов, что существенно улучшит финансовую ситуацию общества.

Директор

Главный бухгалтер



**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5190	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5181	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

 Мальцев Алексей Сергеевич
 (расшифровка подписи)

16 апреля 2021 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	794 829	1 281 486	(2 045 605)	(529)	30 181
	5250	за 2019г.	406 106	396 428	(7 705)	-	794 829
в том числе:							
Плотничный 2-ая очередь	5241	за 2020г.	9 464	20 627	-	-	30 091
	5251	за 2019г.	1 340	8 124	-	-	9 464
Плотничный-Усадьба	5242	за 2020г.	45	-	-	-	45
	5252	за 2019г.	45	-	-	-	45
Плотничный 3,4-ая очередь	5243	за 2020г.	45	-	-	-	45
	5253	за 2019г.	45	-	-	-	45
Аренда земли	5244	за 2020г.	1 760	-	1 760	-	-
	5254	за 2019г.	1 760	-	-	-	1 760
Курсовые разницы	5245	за 2020г.	134	-	134	-	-
	5255	за 2019г.	134	-	-	-	134
Плотничный	5246	за 2020г.	551 712	346 812	898 524	-	-
	5256	за 2019г.	207 950	343 763	-	-	551 712
Подготовка участка	5247	за 2020г.	481	-	481	-	-
	5257	за 2019г.	481	-	-	-	481
Предпроектные работы	5248	за 2020г.	798	-	798	-	-
	5258	за 2019г.	798	-	-	-	798
Проценты по займу	5249	за 2020г.	191 887	13 800	205 687	-	-
	5259	за 2019г.	147 346	44 541	-	-	191 887
Расселение		за 2020г.	37 393	-	37 393	-	-
		за 2019г.	45 098	-	7 705	-	37 393
Управление строительством		за 2020г.	1 108	-	1 108	-	-
		за 2019г.	1 108	-	-	-	1 108
Многоквартирный дом, пер.Плотничный, д.2,корп.1, пл.5406,7 кв.м		за 2020г.	-	641 244	641 244	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Административное здание со востр.ТП 1428,1кв м, кад.н.52:18:0060054:1038, кад.ст-ть 24544897,51		за 2020г.	-	169 234	169 234	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Машиноместа 57 шт*13,8 кв.м , 786,6кв.м		за 2020г.	-	89 083	89 083	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Плотничный МОП		за 2020г.	-	157	157	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Стойка ресепшн 1 этаж дом 2 корп 1		за 2020г.	-	379	-	(379)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Модульное здание из 6-ти блок-контейнеров в 2 этажа		за 2020г.	-	150	-	(150)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Мальцев Алексей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

16 апреля 2021 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Мальцев Алексей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

16 апреля 2021 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Мальцев Алексей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

16 апреля 2021 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомитель- ным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	48 741	-	33 939	-	(25 768)	(484)	-	-	X	X	-	56 428	-	-
	5530	за 2019г.	70 898	-	23 085	-	(45 244)	-	-	-	-	-	-	48 741	-	-
	5511	за 2020г.	445	-	25 377	-	39	(484)	-	-	-	-	-	25 377	-	-
	5531	за 2019г.	307	-	265	-	(127)	-	-	-	-	-	-	445	-	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	10 684	-	4 819	-	(6 741)	-	-	-	-	-	-	8 762	-	-
	5532	за 2019г.	54 655	-	1 145	-	(45 116)	-	-	-	-	-	-	10 684	-	-
	5513	за 2020г.	37 611	-	3 743	-	(19 066)	-	-	-	-	-	-	22 289	-	-
	5533	за 2019г.	15 936	-	21 676	-	-	-	-	-	-	-	-	37 611	-	-
Итого	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-
	5500	за 2020г.	48 741	-	33 939	-	(25 768)	(484)	-	X	X	X	-	56 428	-	-
	5520	за 2019г.	70 898	-	23 085	-	(45 244)	-	-	X	X	X	-	48 741	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5552	за 2020г.	230 104	178 190	-	(245 113)	-	-	-	-	-	163 180
	5572	за 2019г.	188 923	91 077	-	(49 896)	-	-	-	-	-	230 104
	5553	за 2020г.	525 293	160 729	-	(142 430)	-	-	-	-	-	543 592
	5573	за 2019г.	485 555	39 746	-	(8)	-	-	-	-	-	525 293
	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	425 661	14 190	226 664	(355 991)	-	-	-	-	-	310 524
	5580	за 2019г.	228 728	163 297	52 515	(18 880)	-	-	-	-	-	425 661
	5561	за 2020г.	29 277	10 384	274	(26 658)	-	-	-	-	-	13 277
	5581	за 2019г.	7 708	22 142	325	(898)	-	-	-	-	-	29 277
	5562	за 2020г.	141 155	3 000	-	(141 155)	-	-	-	-	-	3 000
	5582	за 2019г.	-	141 155	-	-	-	-	-	-	-	141 155
	5563	за 2020г.	345	773	8	(306)	-	-	-	-	-	819
	5583	за 2019г.	453	-	-	(109)	-	-	-	-	-	345
	5564	за 2020г.	-	-	20 746	(20 002)	-	-	-	-	-	744
	5584	за 2019г.	-	-	14 852	(14 852)	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5565	за 2020г.	254 884	-	205 636	(167 870)	-	-	-	-	-	292 650
	5585	за 2019г.	217 546	-	37 339	-	-	-	-	-	-	254 884
	5566	за 2020г.	-	33	-	-	-	-	-	-	-	33
	5586	за 2019г.	3 021	-	-	(3 021)	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2020г.	425 661	14 190	226 664	(355 991)	-	-	X	-	-	310 524
	5570	за 2019г.	228 728	163 297	52 515	(18 880)	-	-	X	-	-	425 661

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Мальцев Алексей
Сергеевич

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 апреля 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	2 631	79
Расходы на оплату труда	5620	1 994	502
Отчисления на социальные нужды	5630	409	156
Амортизация	5640	60	-
Прочие затраты	5650	30 465	388
Итого по элементам	5660	35 559	1 125
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(600 239)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	(564 680)	1 125

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Мальцев Алексей Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

16 апреля 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Мальцев Алексей
Сергеевич

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 апреля 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	265 619	526 072	295 056
	5811	-	-	-



Мальцев Алексей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

16 апреля 2021 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900		-		-
в том числе:					
на текущие расходы	5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы	5905		-		-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-	-
за 2019г.					
в том числе:					
за 2020г.	5911	-	-	-	-
за 2019г.	5921	-	-	-	-



Мальцев Алексей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

16 апреля 2021 г.