

# ООО «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Россия, 141980, Московская область, г. Дубна, ул. Станционная 32 помещение 251/3,  
Телефон/факс 8 (496) 217-06-10, 8 (495) 987-11-91, 8 (495) 987-11-92.  
ИНН/КПП 5010018447/501001001



Пояснения  
к уточненному Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

## Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент»

за 2020 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью уточненной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уточнения в бухгалтерской отчетности за 2020 год связаны с внесением дополнительной информации в пояснения и корректировкой показателей строк бухгалтерского баланса дебиторской задолженности и финансовых вложений; отчета о финансовых результатах в части процентов к получению, прочих доходов и прочих расходов и показателей отчета о движении денежных средств в части прочих платежей.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

### 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент».

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент» (далее «Общество») зарегистрировано 09.10.2002 года за основным регистрационным номером (ОГРН) 1025001415438.

08.04.2021 года в связи со сменой наименования организации зарегистрирован Устав (новая редакция).

Юридический адрес Общества: 141981, Московская обл, Дубна г, Станционная ул, дом № 32, помещение 251/3

Фактический адрес Общества: 141981, Московская обл, Дубна г, Станционная ул, дом № 32, помещение 251/3

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2020 г. составила - 5 человек. (2019 год: 2 человека, 2018 год: 5 человек).

Численность работающих на 31 декабря 2020 г. составила - 5 человек. (2019 год: 2 человека, 2018 год: 5 человек).

Основным видом деятельности Общества является Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

Дополнительными видами деятельности Общества являются: Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.2).

Единственный участник Общества и единоличный исполнительный орган Общества представлен следующим образом:

Обязательная информация		
Ф.И.О.	Должность	Документ

Кабардина Татьяна Евгеньевна	Участник	Решение
Мазанова Марина Васильевна	Генеральный директор	Приказ о назначении

Контрольным органом организации являются участник Общества. Участником Общества является Кабардина Татьяна Евгеньевна в соответствии с учредительными документами.

Высшим органом Общества является Решение единственного участника.

Уставный капитал Общества в 2020 году составил 450 000. На отчетную дату уставный капитал составляет 450 000, доля оплаченного капитала составляет 450 000. На 31 декабря 2020 года исполнительным органом является Мазанова Марина Васильевна в соответствии с Приказом о назначении.

### **Краткая характеристика деятельности организации**

ООО «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент» уже более 17 лет успешно работает на рынке недвижимости, предоставляя своим клиентам спектр услуг, связанных с приобретением квартир и нежилых помещений в городе Дубне Московской области. Основной сферой деятельности Компании является реализация новостроек в лучших районах города. С участием организации в городе появилось 18 многоквартирных домов - это около 70 тысяч кв. м. жилых и нежилых площадей. В настоящее время ведется строительство жилого дома 17 квартал 24.

## **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г., 18 сентября 2006 г., 26 марта 2007 г., 25 октября 2010 г., 24 декабря 2010 г., 29.03.2017, 11.04.2018), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2020 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

### **Основные средства**

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н.

Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

В целях обеспечения сохранности активов, удовлетворяющих условиям п. 4 ПБУ 6/01, но учитываемых в составе материально-производственных, организуется контроль за их движением с использованием забалансового счета 012 "Основные средства, учитываемые в составе МПЗ, списанные при вводе в эксплуатацию", с учетом требований 5 ПБУ 6/01.

Амортизация объектов основных средств производится **линейным способом**.

В соответствии с п. 20 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя.

### **Материально-производственные запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ПБУ 5/01, утвержденным Приказом Минфина России от 09.06.2001 N 44н,



Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными Приказом Минфина России от 28.12.2001 N 119н

В соответствии с п.п. 5, 6 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В соответствии с п.п. 16, 17 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», оценка запасов при списании (продаже, выбытии по иным основаниям) и запасов, находящихся в остатках на складе, производится следующим образом:

- если запасы не являются взаимозаменяемыми, то оценка производится по себестоимости каждой единицы. Под взаимозаменяемыми понимаются запасы, имеющие одинаковые технические характеристики и выполняющие одинаковые функции (за исключением запасов с уникальными заводскими номерами);
- иные запасы оцениваются по средней себестоимости. Среднее значение себестоимости рассчитывается на конец каждого месяца.

#### Доходы и Расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, и Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной 25% от величины поступления денежных средств по договорам долевого участия (вознаграждение застройщика).

В соответствии с п.п. 4, 5 ПБУ 9/99 «Доходы организации», к доходам от обычных видов деятельности относится выручка от продажи помещений по договорам долевого участия. Остальные доходы являются прочими доходами.

В соответствии с п.п. 12 ПБУ 9/99 «Доходы организации», выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

В соответствии с п.п. 4, 5 ПБУ 10/99 «Расходы организации», расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с приобретением и продажей товаров, работ, услуг относящихся к объекту строительства. Остальные расходы считаются прочими расходами.

Порядок признания прямых расходов: расходы накапливаются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» (аналитический счет учета затрат по наименованию затрат в разрезе каждого объекта строительства)

Порядок признания косвенных расходов: расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода.

### Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

#### Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

#### Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Сумма НДС для целей отражения в отчете о движении денежных средств отражается сальдировано.

Сальдо НДС = НДС в составе поступлений от контрагентов - НДС в составе платежей контрагентам – Платежи НДС в бюджет + Возврат НДС из бюджета.

Сальдированная сумма НДС отражается в составе денежных потоков по текущим операциям: в случае положительного значения – по строке «Прочие поступления», в случае отрицательного значения – по строке «Прочие платежи».

#### Изменения в учетной политике

Общество не вносило существенные изменения в учетную политику 2020 года. Общество не планирует менять учетную политику в 2020 году, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

### **3. РАСШИФРОВКИ ОСНОВНЫХ СТАТЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

#### **3.1 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ**

(стр.1150, стр.1190)

По состоянию на 31 декабря 2020 г. балансовая стоимость вложений во внеоборотные активы составила 1 001 430 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 549 120 тыс. руб., 31 декабря 2018 г.: 287 859 тыс. руб.), и имела следующую структуру:

Прочие внеоборотные активы	31.12.2020г.	31.12.2019г.	31.12.2018г.
Наименование показателя	1 001 430	549 120	287 859
24кв			11 666
3.1 Инженерно-геологические изыскания			790
3.2 Проектная документация			94
Генплан			7 900
Границы земельного участка			1
Исследование почвы			34
Корректировка Проектной и Рабочей документации (в т.ч. проекта планировки)			150
НДС, включаемый в стоимость, в т.ч. для передачи инвестору			527
Обследование участка под застройку			6
Подготовительные работы			1 493
Покраска ТП			17
Прочее			127



Топосъемка участка застройки			32
Устройство проезда			315
Электрооборудование			180
<b>Дом 17</b>	<b>923 496</b>	<b>508 220</b>	<b>237 718</b>
1.2.11 Устройство внутридомовых инженерных систем отопления	658		
1.2.12 Устройство внутридомовых инженерных систем канализации и ливневого стока	38		
1.2.13 Устройство внутридомовых инженерных систем электроснабжения	194		
1.2.14 Устройство внутридомовых инженерных систем слаботоковых устройств	37		
1.2.4 Устройство конструкций надземной части	1 068		
1.2.5 Устройство наружных ограждающих конструкций (Штукатурка лоджий по утеплителю)	2 485	2 485	
1.2.8 Проведение внутр. отделочных работ (Штукатурка поверхностей внутри здания)	11 624	11 624	3 812
1.2.8 Проведение внутренних отделочных работ (т.ч. установка дверей, блоков, отделочных стен и потолков, устройство полов)	15 590	8 863	
1.2.9 Монтаж лифтов	4 830	2 445	
1.3.1 Благоустройство (озеленение и малые архитектурные формы)	10 608		
1.3.2 Дороги и прилегающие территории	5 820	636	
10.1 Реклама	458	437	171
10.3 Затраты на текущее сопровождение строительства, включ. сдачу дома в эксплуатацию (тех. паспорт)	23		
10.3 Затраты на текущее сопровождение строительства, включ. сдачу дома	323		
10.3 Затраты на текущее сопровождение строительства, включ. сдачу дома в эксплуатацию (Электроэнергия)	2 288	1 452	469
10.3 Затраты на текущее сопровождение строительства, включ. сдачу дома (Водоснабжение, теплоснабжение)	72	47	22
2.2 Затраты на право застройки и аренду земельного участка	16 615	14 101	11 930
3.1 Инженерно-геологические изыскания	1 360	1 310	519
3.2 Проектная документация	2 616	2 376	4 722
4.1-4.2 Наружные сети водопровода	3 187	1 720	207
4.3 Наружные сети ливневой канализации	2 337	2 115	319
4.3 Наружные сети хозяйственной канализации	664	642	642
4.4 Наружные сети теплоснабжения	3 791	758	
4.5 Наружные сети электроснабжения 10 кВ	173		
4.5 Наружные сети электроснабжения 2БКТП-1000.10.0.4 кВ	1 873	1 252	
4.5 Работы по монтажу расчетного узла учета э/э (УО)	19		
4.7 Наружные сети связи	633	320	
4.8 Наружные сети уличного освещения	815	174	
5.5 Объекты электросетевого хозяйства (технологическое присоединение) 43,22	13 215		
5.5. Трансформаторная подстанция (ТП)-43,22%	3 234		
9.2 Госпошлина	174	143	64
9.2 Платежи, связанные с государственной регистрацией ДДУ	1 550	1 305	451
9.2 Страхование ДДУ	4 251	4 251	3 919
9.4 Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	7 736	5 437	
Авторский надзор	200	200	200
АИИС КУЭ	966		
Аудиторские услуги	200		
Внутренние инженерные сети	19 092	15 686	1 309
Вывоз мусора	8	8	8

Генплан	7 900	7 900	
Генподрядные работы	314 438	314 438	185 082
Границы земельного участка	21	21	20
Грунт	11 493	11 493	11 493
Допуск электроустановки в эксплуатацию	125	125	125
Изготовление табличек	5	5	
Изготовление тех. плана	263		
Исследование почвы	34	34	
Канцелярия, офисные материалы	15	15	15
Компенсация за вырубку зел.насаждений	442	442	442
Корректировка Проектной и Рабочей документации (в т.ч. проекта планировки)	390	150	
Лицензия на право использования ПО КриптоАРМ Стандарт Плюс версии 5 на одном рабочем месте	5		
Монтаж внутренних сетей электроснабжения и монтаж труб под слаботочку	13 400	8 852	
Монтажи пуско-наладка системы домофонной связи	1 200		
Монтаж магистральной теплосети		3 033	3 033
Монтаж оконных и балконных блоков	5 825	3 506	
Монтаж, лабораторные испытания внутр.интегрированной сети связи здания	2 400	1 022	
НДС, включаемый в стоимость, в т.ч. для передачи инвестору	1 684	1 684	1 157
Обследование участка под застройку	6	6	
Обучение сотрудника	20		
Онлайн регистрация ДДУ	56		
Оценка воздействия на водные биоресурсы и среду их обитания	319		
Подготовительные работы	1 494	1 494 138,13	1
Подрядные работы	1 475	1 474 504,60	1 475
Пожарная сигнализация	5 231	1 449 482,01	
Покраска ТП	17	17	
Прочее	127	127	
Работа экскаватора	492	492	492
Работы по корректировке раздела проектной документации	500		
Работы по составлению 8 (восьми) тех. планов			
Резка металла	2	2	
Согласование землянных работ	3	3	3
Соответствие газораспределительных сетей	1	1	1
Списание материалов Д.17	52 618	33 650	1 198
Страхование гражданской ответственности	1 719	1 719	1 719
Строительные работы выше 0.00	65 458	23 377	
Строительные работы ниже 0.00	6 127	1 331	
Технадзор	273	273	273
Топосъемка участка застройки	133	133	101
ТП-91_Монтажи и наладка автомат.выключателей в РУ-0,4кВ, лаборат. испытания	118	118	118
Услуги застройщика	275		
Услуги по доставке	8	8	
Установка элементов каркаса	207	207	
Устройство песчаных подстилающих слоев	862	862	862
Устройство проезда	315	315	



Устройство светопрозрачных ограждений балконов и лоджий	7 038	3 832	
Уступка права аренды земельного участка	25	25	25
Утилизация древесно-кустарниковой растительности	61	61	61
Экспертиза	902	902 6	902
Экспертиза проектной документации	1 470		
Электрооборудование	540	536	356
<b>Дом 3</b>	<b>77 852</b>	<b>44 191</b>	<b>38 474</b>
1.1. Подготовка территории строительства	2 411		
1.1.4 Строительство временного склада	2 068		
1.3.1 Благоустройство (озеленение и малые архитектурные формы)	5		
2.2 Затраты на право застройки и аренду земельного участка	11 572	9 747	8 240
3.1 Инженерно-геологические изыскания	45	45	45
3.1 Инженерно-геологические изыскания	1 110	1 110	1 110
3.2 Проектно-техническая документация стадия "Р" Д.	15 705	13 093	10 050
4.3 Объекты централизованной системы водоотведения	152 132,18		
5.5 Объекты электросетевого хозяйства (технологическое присоединение) 56,78%	17 308		
5.5 Трансформаторная подстанция (ТП)- 56,78%	4 220		
9.2 Госпошлина	44	44	
9.6 Уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет	2		
Временная дорога (материалы)	1 837		
Вынос сетей электроснабжения для Д.3 из зоны благоустройства	745		
Генподрядные работы	8 191	8 191	8 191
Грунт	1 591	1 591	1 591
Исследование почвы	34	34	34
Кадастровые работы Д.3	4		
Компенсация за вырубку зел.насаждений	147	147	147
НДС, включаемый в стоимость, в т.ч. для передачи инвестору	7 149	7 149	6 647
Обследование участка под застройку	4	4	4
Оценка воздействия на водные биоресурсы и среду их обитания	319	319	
Оценка спроса (рекомендации по проектированию ТЦ)	400 5	400	400
Планировка грунта	159 5	159	159
Проведение негосударственной экспертизы проектной документации	905	905	905
Проект межевания части территории	307	7	7
Работы по разработке и согласованию документации в рамках системы "Безопасный регион"	53	53	
Соответствие газораспределительных сетей	1	1	1
Списание материалов	172		
Технадзор	320	320	320
Топосъемка участка застройки	65	65	65
Тротуарная дорожка	411	411	411
Утилизация древесно-кустарниковой растительности	2	2	2
Экспертиза проектной документации	250	250	
Электрооборудование	145	145	145
<b>Дом на Озере</b>	<b>82</b>	<b>46</b>	
Изготовление альбома чертежей	82	46	

Объектов основных средств общество не имело.

Сальдо на конец периода по дебету счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом». В Бухгалтерском балансе за 2020 год данный показатель за 2020-2019-2018 гг. отражен по строке 1190 Внеоборотные активы.

### 3.2. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

(стр.1170)

По состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 года, 31.12.2018 года Общество не имеет финансовых вложений.

### 3.3. ЗАПАСЫ

(стр.1210)

Информация о наличии и движении запасов: по состоянию на 31 декабря 2020 г. запасы составляют – 24 483 тыс. руб. (31 декабря 2019 г – 28 992 тыс. руб., 31 декабря 2018 г.: 2 165 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Общество имеет на счете 45 нежилые помещения площадью 677,3, расположенные на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. Станционная, д. 32, состоящее из 4 (четырёх) обособленных помещений с четырьмя отдельными входами. Данные нежилые помещения Общество по Инвестиционному контракту от 14.10.2016 г. будет передавать в счет инвестиционных обязательств в собственность Администрации города Дубна для использования под МКУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг города Дубны Московской области» (МФЦ). Нежилые помещения будут передаваться городу с чистовой отделкой. Таким образом, общество имеет перед Администрацией города Дубны инвестиционные обременения на сумму 23 591 320,93:

- Нежилое помещение 2 секция 167,00 м2 (пом.253)
- Нежилое помещение 2 секция 172,30 м2 (пом.252)
- Нежилое помещение 3 секция 165,90 м2 (пом.254)
- Нежилое помещение 3 секция 172,10 м2 (пом.255)

(Информация о наличии и движении запасов приведена в табличной части пояснений к Бухгалтерскому балансу п 4 п.п..4.1).

### 3.4. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ ПО ПРИОБРЕТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ

(стр.1220)

Величина налога на добавленную стоимость по приобретённым ценностям имела следующую структуру:

НДС		31.12.2020г.	31.12.2019г.	31.12.2018г.
Контрагент	Договор			
<b>19.03</b>		<b>4 897</b>	<b>5 841</b>	<b>442</b>
АРТГРУПП ООО	A07/19 от 07.03.2019		60	
ВЕСТА РЕГИОНЫ ООО	ВР-297/19 от 18.04.2019		48	
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО	01/07/2018 от 01.07.2018	4 897	4 726	
ВИРБЕЛЬ ООО	42-ОПМ/19-М от 12.02.2019		143	
ЕВРОСНАБ ООО	016 от 12.11.2018			14
Инжпласт ТД	ИПУТ-007142 от 02.08.2018		69	184
КОМУС ООО	ОВТ/13630265 от 09.11.2016		2	6
ЛИНАС ООО ПКФ	45-19 от 18.06.2019 г.		223	
ЛУНДА ООО			7	9
ОПТИМ ООО			1	1
ПКФ ЭЛТЕХПРОМ ООО	017-19 от 13.08.2019		238	
РУСЛЭНД ООО ТПК				6
РУСЭЛЕКТРО ООО			17	71
САНТЕХКОМПЛЕКТ ООО	8/01/190418-6 от 01.03.2019		94	121
СИТИЛИНК ООО			1	



СНАБАЛЕКСГРУПП ООО				1
ТД ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ ООО	202/ЦСПс1/356-2019 от 30.09.2019 г.			3
ТЕПЛОВОД ООО	72/19 от 02.10.2019		14	
ТЕРМОСИСТЕМ- ПОСТАВКА ООО	154 от 02.04.2019		193	
ТК КОМПЛЕКТЭЛЕКТРО ООО			5	
УПТК-ТОРГ ООО				26
19.04		17	62	20
Автоматизация Бизнеса ООО				
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО	01/07/2018 от 01.07.2018		59	18
Компания Контакт ООО	980/253843 от 06.02.2017			
МОСОБЛЭНЕРГО АО ДУБНА	4-18Д/13ТО/2017 от 02.03.2017, 8/2018 от 14.02.2018	17		
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	44010827 от 10.05.2017			
МЕТАЛЛСЕРВИС- МОСКВА ООО			2	
ТАКСКОМ ООО	Ц000842867 от 21.12.2016, AL- 13/4733 от 17.11.2017			1
Ускорение бизнеса ООО	б/н от 26.01.2018		1	1
19.33.1		99 503	73 152	33 453
АРТГРУПП ООО	A07/19 от 07.03.2019	66	6	
ВЕСТА РЕГИОНЫ ООО	ВР-297/19 от 18.04.2019	249	192	
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО	ГП-44 от 20.01.2017 г.	86 094	69 736	33 028
ГБУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "МОБТИ"	10-00000744-00 от 20.04.2020 г.	57		
ВИРБЕЛЬ ООО		382	239	
ВНИРО ФГБНУ	42-ОРМ/19-М от 12.02.2019		72	
ЕВРОСНАБ ООО	016 от 12.11.2018	14	14	
Инжпласт ТД	ИПУТ-007142 от 02.08.2018	175	153	25
ИПС	001-01/20 от 10.01.2020 г.	100		
ИЦ ЭНЕРГЕТИКИ ООО	297-СМР от 17.02.2020	1 517		
КЕХ eКоммерц ООО	id(162620420)	23	18	
КОМУС ООО	OVT/13630265 от 09.11.2016	2	2	
ЛИНАС ООО ПКФ	45-19 от 18.06.2019 г.	223		
ЛУНДА ООО		17	3	
МЕТАЛЛСЕРВИС- МОСКВА ООО	0628820 от 13.05.2019	6	5	
МОСОБЛЭНЕРГО АО	108/20-МП(1905) от 24.07.2020	5		
МОСОБЛЭНЕРГО АО ДУБНА	4-18Д/13ТО/2017 от 02.03.2017	50	37	37
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	44010827 от 10.05.2017	501	318	121
НТЦ ЭНЕРГОБЕЗОПАСНОСТЬ ФБУ	ЭН-31 от 18.03.2020	16		
НЭМО ООО	19-04-18-О от 15.04.2019 г.	344	50	
ОИЯИ	950/102-2017 от 15.05.2017	14	9	4
ООО "РСБ"		1	1	
ОПТИМ ООО	1896 от 22.08.2018	1		
ОЭЗ ТВТ ДУБНА АО (п/с №41486199005)	ДОУЭСХ-47-2020 от 01.09.2020	6 104		
Парамонова Елена Геннадьевна ИП		22	22	
ПКФ ЭЛТЕХПРОМ ООО	017-19 от 13.08.2019	747	509	
ПОБЕДА ООО		16	16	
ПТГО ГХ АО		2	1	

РУСЛЭНД ООО ТПК		6	6	
РУСЭЛЕКТРО ООО		303	287	
САНТЕХКОМПЛЕКТ ООО	8/01/190418-6 от 01.03.2019	478	351	23
СНАБАЛЕКСГРУПП ООО		1	1	
ТД ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ ООО	202/ЦСпс1/356-2019 от 30.09.2019 г.	168	167	
ТЕПЛОВОД ООО	72/19 от 02.10.2019	25	11	
ТЕРМОСИСТЕМ- ПОСТАВКА ООО	154 от 02.04.2019	739	507	
ТК БАЗИС ПРОМ ООО		3		
ТК КОМПЛЕКТЭЛЕКТРО ООО		59	13	
ТСП ООО	90 от 25.09.2020	367		
ТЦ КОМУС ООО	OVT/13630265 от 09.11.2016	7	7	9
УПТК-ТОРГ ООО		40	40	14
Филиал по пресноводному рыбному хозяйству ФГБНУ "ВНИРО"	42-ОРМ/19-М от 12.02.2019	155		
ЦНС ООО	02-0003063 от 23.01.2018г.	141	99	26
ЭКСПЕРТСТРОЙИНЖИ НИРИНГ ООО	2018-04-51-Э от 24.04.2018	160	160	160
ЭЛЕКТРОЛИДЕР ГРУПП ООО	222-11062019 от 11.06.2019	94	94	
ЭЛЕКТРОСЕТЬ МУП	143 от 30.12.2016	6	6	6
<b>Итого:</b>			<b>79 055</b>	<b>33 915</b>

По счету 19.33.1 отражается НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности).

### 3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

(стр.1230)

Дебиторская задолженность имела следующую структуру:

Вид задолженности	31.12.2020г.	31.12.2019г.	31.12.2018г.
Расчеты с покупателями (заказчиками)	-	24 545	35 602
НДС по авансам выданным (сч.76 ВА)	(-)	(-)	(-)
Расчеты с поставщиками (подрядчиками) по авансам выданным	456	30	472
Расчеты по налогам и сборам	16 157	10 633	172
Расходы по страхованию	536	382	378
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	33 408	33 737	41 900
Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства	7 167	10 252	23 149
Расчеты с учредителями	-	-	-
Беспроцентный займ	20 000	-	-
Резерв по сомнительной задолженности	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>77 724</b>	<b>79 579</b>	<b>101 673</b>

(Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в табличной части пояснений к Бухгалтерскому балансу п. 5 п.п. 5.1).

### 3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

(стр.1250)

Денежные средства включают по состоянию на:

Наименование показателя	31.12.2020г.	31.12.2019г.	31.12.2018г.
-------------------------	--------------	--------------	--------------



Денежные средства в рублях в кассе	-	1	1
Денежные средства в рублях счетах в банках	15 154	49 329	4 865
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	48 013	-	-
Денежные средства в пути	-	-	-
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	-	49 330	4 866
Денежные эквиваленты	-	-	-
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	63 167	49 330	4 866

У Общества не имеется денежных средств и их эквивалентов, которые по состоянию на 31 декабря 2020 г. недоступны для использования.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. у Общества не имеется средств в аккредитивах.

### 3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

(стр.1260)

Прочие оборотные активы включают:

Наименование	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Прочие расходы будущих периодов	1	1	-

### 3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

(стр.1310)

Наименование показателя	Уставный капитал (тыс. руб.)	Доли, принадлежащие Обществу
На 31 декабря 2017 г.	450	
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-	
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-	
На 31 декабря 2018 г.	450	
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-	
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-	
На 31 декабря 2019 г.	450	

Уставный капитал по состоянию на 31 декабря 2020 г. оплачен полностью.

### 3.9. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

(стр.1350)

Наименование показателя	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Передача участниками средств в добавочный капитал в целях увеличения чистых активов;	16	16	16

### 3.10. РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

(стр.1360)

В обществе создается резервный фонд в размере 8,33 процентов от уставного капитала для покрытия убытков. На 31.12.2020 величина резервного фонда составила 38 тыс. руб.

### 3.11. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

(стр.1410)

В отчетных периодах, представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2020 г. заемные обязательства отсутствовали. Общество не планирует в будущем привлекать заемные средства.

### 3.12. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

(стр. 1420)

Информация о структуре отложенных налоговых обязательств приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Отложенное налоговое обязательство	-	15	15
Итого:	-	15	15

Информации на 01.01.2017 года о составе отложенного налогового обязательства у Общества не имеется.

На 31.12.2020 года отложенного налогового обязательства у Общества не имеется.

### 3.13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

(стр.1430)

Резервы по состоянию на 31 декабря 2020 г. не создавались.

#### Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам

Резервы в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2020 г. не создавались.

### 3.14. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

(стр.1520)

Кредиторская задолженность имела следующую структуру:

Вид задолженности	31.12.2020г.	31.12.2019г.	31.12.2018г.
Расчеты с поставщиками (подрядчиками)	162	20 543	2 177
Расчеты с покупателями и заказчиками		-	401
НДС по авансам полученным (сч.76.АВ)		(-)	(-)
Расчеты с бюджетом по налогам (сборам)	942	795	5 854
Расчеты с прочими поставщиками (подрядчиками)	143	15	-
Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства	249	233	2 771
Целевое финансирование по договорам долевого участия	1 114 587	645 200	313 708
Итого кредиторская задолженность:	1 116 083	666 786	324 911

(Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в табличной части пояснений к Бухгалтерскому балансу п. 5 п.п. 5.3).

На 31.12.2020 г. всего заключено 279 ДДУ на сумму – 1 114 587

из них:

- с отсрочкой - 23
- оплачено – 256
- задолженность – 7 167

По состоянию на 31 декабря 2020 г., 2019 и 2018 годы. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В 2018 г. Общество по строке бухгалтерского баланса 1530 Доходы будущих периодов Общество отражало Сальдо на конец периода по кредиту счета 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия», которое в 2019 году и за текущий период отражается по строке 1520 Кредиторская задолженность.

## 4. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ



#### 4.1. ВЫРУЧКА

(стр. 2110)

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих расходах представлена ниже (ПБУ 10/99):

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)		Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг		Валовая прибыль	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Выручка от услуг Застройщика	63 288	119 756	-	-	63 288	119 756

В текущем и предшествующем периоде выручка, полученная по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами отсутствовала.

#### 4.2. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(стр. 2220)

Косвенные расходы были представлены следующими статьями:

Затраты	2020	2019
Оплата труда	2 253	1 872
Страховые взносы	499	561
Расходы на содержание офиса	206	83
Аренда	148	148
Страховые взносы и взносы в ФСС от НС и ПЗ	4	4
Бухгалтерские и консультационные услуги	1 092	133
Прочие	684	217
Реклама	-	-
Резерв по отпускам	-	-
Итого	4 886	3 018

(Информация о затратах на производство приведена в табличной части пояснений к Бухгалтерскому балансу п 6).

#### 4.3. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НАЧИСЛЕННЫЕ ПРОЦЕНТЫ

(стр. 2320, 2340, 2350)

В течение 2020 и 2019 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

Прочие доходы	за 2020 г.	за 2019 г.
Проценты по договору займа	43	-
Прочие доходы	467	102

Прочие расходы	за 2020 г.	за 2019 г.
Проценты к уплате	-	-
Госпошлина	46	-
Курсовые разницы	1 381	-
Не принимаемые расходы	72	-
Списание обязательств по Дог уступки права (требования)	-	41 659
Расходы на услуги банков	126	218
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	15-	23
Прочие расходы	-	247

Итого прочие расходы	1 640	42 147
----------------------	-------	--------

В строке 2340 «Прочие доходы» и строке 2350 «Прочие расходы» в 2020-2019 г. сальдо по прочим доходам, расходам с аналитикой «Доходы (расходы) связанные с продажей (покупкой) валюты», «Курсовые разницы» показано свернуто.

#### 4.4. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В отчетном и предшествующем периоде ставка налога на прибыль не изменялась и составила 20%.

Наименование показателя	Сумма 2020г.	Сумма 2019г.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	57 272	74 693
Сумма условного дохода (убытка) по налогу на прибыль	11 454	14 939
Постоянные разницы отчетного периода, в том числе:	15	52
- Косвенные расходы, не учитываемые в налоговом учете	-	-
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	57 345	74 955
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	11 469	14 991

*Расшифровка строки 2421 «Постоянные налоговые обязательства»*

Значение показателя этой строки (за отчетный период) определяется как разница между кредитовым и дебетовым оборотами за отчетный период по счету 99 (аналитический счет (субсчет) учета постоянных налоговых обязательств (активов)) и представляет собой сальдо постоянных налоговых активов и постоянных налоговых обязательств, накопленных за отчетный период и равно соответственно «плюс» 15 тыс. за 2020 г. и «минус» 52 тыс. руб. за 2019 г.

В составе ПНО учтены постоянные разницы по следующим статьям:

- Госпошлины;
- Штрафы, пени по налогам;
- Косвенные расходы, не учитываемые для налогового учета.

#### 5. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Величина денежных потоков в отчете указана за вычетом налога на добавленную стоимость.

Строка 4119 «прочие поступления» по текущим операциям включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2020 г.	Январь-декабрь 2019 г.
Прочие поступления	26	108
в том числе		
%-ы на остаток на денежных средств	43	23
Займы	-	-
Проценты по займам (получение)	-	-
Внереализационный доход	-	-
Поступления от возмещения за коммунальные платежи	139	85

Строка 4122 «в связи с оплатой труда» включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2020 г.	Январь-декабрь 2019 г.
Оплата труда	(2 130)	(1 635)
НДФЛ с оплаты труда	(313)	(246)
Страховые взносы	(481)	(562)
Алименты	(-)	(-)
Прочие удержания	(-)	(-)



<b>Итого:</b>	<b>(2 924)</b>	<b>(2 443)</b>
---------------	----------------	----------------

Строка 4129 «прочие платежи» по текущим операциям включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2020 г.	Январь-декабрь 2019 г.
Прочие платежи	(20 619)	(28 050)
в том числе		
Аудит	(200)	(60)
Благотворительная помощь	(60)	(10)
Возмещение коммунальных платежей	(193)	(301)
Госпошлина	(46)	(418)
Инвестиционные обременения	(-)	(27 027)
Беспроцентный займ	(20 000)	(-)
Услуги банка	(119)	(218)
Штрафы, пени по налогам	(1)	(16)
Штрафы, пени по договорам с поставщиками	(-)	(-)

## 6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ. ИНФОРМАЦИЯ О КОНЕЧНЫХ БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ.

### 6.1. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество не производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» не применяется.

### 6.2. БЕНЕФИЦИАРНЫЕ ВЛАДЕЛЬЦЫ

(Основание: пункт 1, пп. 1 пункта 3, пункты 6, 7 статьи 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»)

ФИО	Гражданство	Размер доли в Обществе
Кабардина Татьяна Евгеньевна	Российская Федерация	100 % 450 000 (Четыреста пятьдесят рублей)

### 6.3. ОСНОВНОЙ УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ ПЕРСОНАЛ (АУП)

(Основание: пункт 12 ПБУ 11/2008)

В состав управленческого персонала входят:

- Участник;
- Генеральный директор;
- Главный бухгалтер;
- Менеджер

Информация о выплатах АУП:

Наименование дохода	2020 г.	2019 г.
Краткосрочные вознаграждения:		
В том числе:		
Оплата труда	2 419	1 787
Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска	24	84
Премии	-	-
Налоги, взносы	481	562
Медицинское страхование (обслуживание)	-	-

Выплаты Совету директоров	-	-
Долгосрочные вознаграждения:	-	-
В том числе:		
По договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения)	-	-
Социальные гарантии	-	10
<b>Всего:</b>	<b>2 924</b>	<b>2 443</b>

## 7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

(Основание: пункт 10 ПБУ 7/98)

Событий после отчетной даты, повлиявших на отчетность за 2020 год, у Общества не было.

## 8. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: пункты 26 ПБУ 4/99)

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2020 г. отчетных периодах отсутствовали.

## 9. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: разъяснения Минфина России Письмо от 09.01.2013 № 07-02-18/01, Информация Минфина России №ПЗ-9/2012)

### 9.1. УСЛОВИЯ ВЕДЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечает бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, бухгалтерской (финансовой) и денежно-кредитной политики.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние. Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

### 9.2. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2020 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.



### **9.3. СУЩЕСТВУЮЩИЕ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИСКИ ПРОТИВ ОБЩЕСТВА**

Общество не участвует в судебных разбирательствах по состоянию на 31 декабря 2020 г.

## **10. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **10.1. ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫЕ РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, КОТОРЫМ ПОДВЕРЖЕНО ОБЩЕСТВО**

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию правовых факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Общество подвержено правовым, страновым, региональным и прочим рискам.

### **10.2. МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ**

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Генеральный директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

### **10.3. ПРАВОВЫЕ РИСКИ**

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

#### **Внутренний рынок**

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как несущественные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются.

#### **Внешний рынок**

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

#### **Внутренний рынок**

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверки могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

#### **Внешний рынок**

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием объема соответствующих операций у Общества.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

#### Внутренний рынок

Общество закупает материалы, инвентарь которые импортируются и/или изготавливается из комплектующих иностранного производства. Изменение правил таможенного контроля и пошлин может нести для Общества риски, связанные с ростом стоимости приобретаемых материалов, а также увеличение сроков поставки необходимых материалов и/или инвентаря, что в свою очередь может повлиять на рост затрат Общества и увеличить вероятность возникновения отказов в технологической инфраструктуре сети.

#### Внешний рынок

Правовые риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

### **10.4. СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ**

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет все свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска проведения террористических актов Обществом приняты дополнительные меры для обеспечения безопасности на предприятии.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

### **10.5. ВАЛЮТНЫЙ РИСК**



Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах. Подверженность риску изменения обменных курсов иностранных валют обусловлена, прежде всего, операционной деятельностью (когда выручка или расходы деноминированы в иностранной валюте).

Общество не оказывает услуги, не продает продукцию, не приобретает товары и не привлекает существенные заемные средства, деноминированные в иностранной валюте, в евро и долларах США. Таким образом валютные риски отсутствуют.

#### 10.6. РЕПУТАЦИОННЫЕ РИСКИ

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного представления о качестве строительства и реализуемыми Обществом квартирами и нежилыми помещениями, соблюдении сроков выполнения строительства. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

#### 10.7. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Риск ликвидности – это показатели, которые оценивают способность Общества погашать свои обязательства и сохранять права владения активами в долгосрочной перспективе.

Показатели ликвидности призваны продемонстрировать степень платежеспособности Общества по краткосрочным долгам.

##### 10.7.1. КОЭФФИЦИЕНТ ТЕКУЩЕЙ ЛИКВИДНОСТИ

Значение коэффициента показывает, что оборотные активы (деньги, задолженность контрагентов, запасы), которые могут быть обращены в деньги, значительно больше обязательств на ближайший год.

Такая ситуация говорит о высокой платежеспособности.

Оптимальное значение показателя – 1,5. Если данный показатель меньше 1, то имеющихся оборотных активов не хватает для погашения краткосрочных обязательств. Если показатель превышает 2, то это свидетельствует о неэффективном использовании активов.

Формула для расчета показателя текущей ликвидности:  $K \text{ (ликвидности)} = (\text{Итог разд. II Баланса}) / (\text{Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 разд. V Баланса)} + \text{Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520 разд. V Баланса)} + \text{Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550 разд. V Баланса)})$ .

Нормативные значения	2020 г.	2019 г.	2017 г.
От 1 до 2 – оптимальный показатель			
Больше 2 – неэффективное использование активов	1,1	1,2	1,3

Для расчета коэффициента ликвидности в формуле вместо Итого разд. II Баланса взяты активы в полном объеме (стр. 1600) это связано с тем, что показатели стр. 1190 являются ликвидными и могут отражаться для расчета показателя ликвидности.

В отчетном периоде коэффициент текущей ликвидности составляет 1,1, что показывает, имеющихся оборотных активов хватает для погашения краткосрочных обязательств.

##### 10.7.2. КОЭФФИЦИЕНТ АВТОНОМИИ

Коэффициент показывает, какая доля в общем объеме источников финансирования приходится на собственные средства Общества. Значение этого показателя важно для кредиторов, т.к. они могут увидеть, способно ли Общество, реализовав часть имущества, сформированного за счет собственных средств, рассчитаться с ними.

Чем меньше значение показателя, тем больше зависимость Общества от заемных средств, при ведении деятельности. Чем больше этот показатель, тем меньше риск кредиторов при организации одалживания денег.

Формула для расчета коэффициента автономии:  $K \text{ (автономии)} = \text{Итог разд. III Баланса} / \text{Валюта Баланса}$ .

Показатели коэффициента автономии представлены в таблице ниже.

Нормативные значения	2020 г.	2019 г.	2018 г.
0,5 и больше	0,1	0,2	0,2

Значение показателя ниже 0,5 свидетельствует о том, что имущество сформировано за счет привлеченных средств.

### 10.7.3. КОЭФФИЦИЕНТ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ СОБСТВЕННЫМИ ОБОРОТНЫМИ СРЕДСТВАМИ

Коэффициент показывает, насколько Общество обеспечено собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости.

Формула для расчета коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами:  $K (\text{обеспеченности собственными оборотными средствами}) = (\text{Итог разд. III Баланса} - \text{Итог разд. I Баланса}) / \text{Итог разд. II Баланса}$ .

Показатели коэффициента представлены в таблице ниже.

Нормативные значения	2020 г.	2019 г.	2018 г.
0,1 и больше	-3,1	-1,8	-1,3

Значение показателя менее 0,1 свидетельствует о недостаточной обеспеченности собственными средствами и связано это с тем, что Застройщик полностью привлекает для строительства жилого дома средства дольщиков. Чем меньше это значение, тем меньше возможностей в проведении независимой финансовой политики.

Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения потерь в результате осуществления финансово-хозяйственной деятельности. Руководство несет всю полноту ответственности за организацию системы управления рисками Общества и надзор за функционированием этой системы.

Основные принципы управления рисками заключаются в регулярном обсуждении руководством рыночной ситуации, предельно допустимых значений риска и соответствующих механизмов контроля.

Существенные риски у Общества отсутствуют, Общество планирует продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства в установленном порядке.

## 11. ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Меры по сдерживанию распространения COVID-19 оказывают существенное влияние на работу многих компаний. При подготовке отчетности Обществом была проведена оценка влияния последствий пандемии на свою деятельность. Руководством организации было принято решение перевести всех офисных сотрудников на удаленную работу, которая продолжалась до конца июня 2020 года. Так же в мае произошла полная приостановка строительства объекта д. 17 в г. Дубна Московской области.

Несмотря на наличие приостановки в операционной деятельности в течении мая 2020 года, влияние внешних факторов на показатели выручки не отразились, COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. краткосрочные обязательства Общества составили 1 116 083 тыс. руб., оборотные активы составили 269 792 тыс. руб. Данный факт указывает на наличие существенной определенности в способности Общества продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Общество:

- успешно осуществляет производственно-хозяйственную деятельность;
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками;
- не имеет претензий кредиторов, так как Общество выполняет свои требования в полном объеме, строительство жилого дома ведется с опережением сроков сдачи, что свидетельствует об отсутствии риска неконтролируемого предъявления претензионных требований. Основными кредиторами по кредиторской задолженности являются дольщики.



Таким образом, руководство Общества подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2020 год и предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

## 12. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Государственная помощь Обществу в представленных отчетных периодах не предоставлялась.  
Совместная деятельность Общества не велась (п.27 ПБУ 4/99).

Генеральный директор

29 апреля 2021 г.



(М. В. Мазанова)