Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СЗ «ПРОГРЕСС» за 2020 год

1. Общие сведения об организации

Полное наименование организации на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПРОГРЕСС» (до 02.04.2020 - Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕСС»)
Сокращенное наименование организации на русском языке	ООО «СЗ «ПРОГРЕСС»
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017221045, выдано МИФНС России по г. Москве № 46 15.07.2015
Адрес нахождения Общества	125212, город Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, помещение 9017
Основной государственный регистрационный номер, дата внесения в ЕГРЮЛ	1157746637883, 15.07.2015
Свидетельство о постановке на налоговый учет	Свидетельство о постановке организации на налоговый учет по месту её нахождения: - серия 77 № 017221046 выдано ИФНС № 14 по г. Москве 15.07.2015 при создании организации; - выдано 03.09.2020 ИФНС № 43 по г. Москве при изменении адреса места нахождения
ИНН	7714347184
КПП	774301001
ОГРН	5187746023768
ОКПО	40432076
ОКОГУ	4210014
ОКФС	16
ОКТМО	45338000
ОКВЭД	71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»
ОКОПФ	12300
Величина уставного капитала	10 000 руб.
Сведения об участниках	ООО «СВИФТ» - 90% Тимохин В. Р. - 5%

	Давыдик И.В. - 5%
Генеральный директор	Козей Наталья Юрьевна
Главный бухгалтер	Козей Наталья Юрьевна

Бенефициары Общества

1. Давыдик Илья Владимирович (ИНН 770471112710) - 5%
2. Мосолов Сергей Валерьевич (ИНН 771301704983) - 90%
3. Тимохин Владимир Романович (ИНН 504711138007) - 5%.

Обязательный аудит

Аудитор Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Центр Аудит Капитал» (ООО «ЦАК»).

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации – 1037732000096.

Адрес (место нахождения) - 105064, г. Москва, Нижний Сусальный пер., дом 5, стр.4, эт.3, пом.1, комн.2.

Членство в аккредитованном профессиональном аудиторском объединении – член саморегулируемой организации аудиторов «Содружество», основной номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов – 12006094522.

В соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» Общество подлежит обязательному аудиту, так как сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 превышает 400 миллионов рублей, а также в соответствии с ч. 5 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» как застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения).

Сведения о текущей деятельности

Основным видом деятельности организации является деятельность застройщика.

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность застройщика по строительству объекта «Апартаменты с подземной автостоянкой по адресу: Москва, СЗАО, Щукино, пр. Б. Волоколамский, вл. 23», в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерацию». Разрешение на строительство за № 77-2 14000-0 19069-2020 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 21.08.2020 сроком до 16.02.2023.

Строительство ведётся на земельном участке, кадастровый номер 77:08:0009015:1674, принадлежащем застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства от 08.10.2019 № 11-08-001762, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08.10.2019 за № 77:08:0009015:1674-77/007/2019.

Форма привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства - счета эскроу. Согласно проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства, планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости – не позднее 31.12.2022. Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства не позднее 31.03.2023.

Проектное финансирование объекта строительства осуществляет ПАО «Совкомбанк» на основании Кредитных договоров № 1097/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020 и № 1110/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020. Во исполнение принятых Обществом обязательств по Кредитным договорам, земельный участок, на котором ведётся строительство, обременен залогом в пользу ПАО «Совкомбанк» (далее Банк) на основании Договора залога права аренды земельного участка (ипотеки) № 1097/1110/ПФЭ-ЗН/20 от 24.09.2020. Также на основании Договора залога имущественных прав № 1097/1110/ПФЭ-ЗИП/20 от 24.09.2020 в обеспечение исполнения обязательств Банку переданы имущественные права по Договору генерального подряда на строительство апартаментов с подземной парковкой общей площадью 28 390 кв.м по адресу: г. Москва, СЗАО, Щукино, пр. Б. Волоколамский, вл. 23.

Списочная численность работающих на отчетную дату составила 4 человека.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения на 31.12.2020 у Общества отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2020 деятельность Общества не подлежит лицензированию.

Государственная помощь Обществу в отчетном году не предоставлялась.

Резервы предстоящих расходов и платежей, оценочные резервы в течение отчетного года не создавались.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в бухгалтерском учете общества в отчетном периоде не отражались.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в течение 2020 года не зафиксировано.

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99), Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н.

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии: с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом МФ РФ от 29.07.1998 № 34н; действующими стандартами по бухгалтерскому учету (ПБУ) и отчетности в РФ, нормативными актами, входящими в систему нормативного регулирования бухгалтерского учета в РФ.

При раскрытии информации установлена существенность для всех показателей в отчетности за отчетный период в размере не менее 5% от общего итога соответствующих данных конкретной формы отчетности конкретной строки отчетности, соответствующей конкретному показателю.

2. Сведения об учетной политике

Обязанность по ведению бухгалтерского учета возложена на Генерального директора. Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы «1С:Предприятие 8.3», конфигурация «БИТ.Строительство», редакция 3.0.

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится: перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в период с 30 декабря отчетного года по 15 января года, следующего за отчетным. Инвентаризация проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. N 49. Издаваемым приказом устанавливается порядок и конкретные сроки проведения инвентаризации активов и обязательств.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

К фактическим затратам на приобретение материалов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением материалов;
- затраты на заготовку и доставку материалов до места их использования, включая расходы на страхование (транспортно-заготовительные расходы (ТЗР);
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов.

Под иными затратами, непосредственно связанными с приобретением материалов, понимаются затраты, которые не были бы понесены организацией, если бы не приобретались соответствующие материалы.

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), понесенные при приобретении материалов, включаются в стоимость этих материалов. Если приобретается несколько видов материалов и невозможно непосредственно отнести ТЗР на приобретение конкретных материалов, такие расходы распределяются между материалами пропорционально стоимости приобретенных материалов.

Оценка материалов, отпущенных в производство (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по средней себестоимости.

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 41 «Товары на складах».

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.

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

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Для учета затрат по капитальному строительству инвестиционных объектов используются субсчета счета 08.33 - Строительство инвестиционных объектов, субконто: "Номенклатурные группы", "Статьи затрат", "Аналитика затрат".

Затраты по объектам, возводимым подрядным способом, учитываются на счете 08.33.1, по объектам, возводимым хозяйственным способом - на счете 08.33.2.

Перечень прямых затрат, включаемых в себестоимость объекта строительства:

- затраты на строительство инвестиционных объектов (объектов недвижимости), а именно:

- возмещение затрат на строительство (создание) объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией,
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства объекта недвижимости,
- проведение необходимых экспертиз проектной документации и результатов инженерных изысканий,
- возмещение затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренные проектной документацией,
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,
- возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Перечень затрат на содержание заказчика-застройщика, отражаемых по счету 08.33.3:

- амортизация основных средств,
- заработная плата с отчислениями,
- аренда офисных помещений и парковочных мест,
- канцелярские, хозяйственные, почтовые расходы,
- юридические и нотариальные расходы,
- налоги,
- право пользования программными продуктами и обслуживание справочно-правовой систем,
- услуги связи,
- проценты по кредитам и займам, выданным на осуществление строительства,
- расходы на осуществление функции технического заказчика,
- расходы на организацию строительного надзора и услуги по инженерно-строительному консультированию,
- расходы на оформление, организацию и содержание офиса продаж,
- расходы на маркетинг и рекламу,
- прочие расходы на осуществление функций заказчика-застройщика.

Доходом застройщика является его вознаграждение, определяемое по окончании строительства как разница между полученными средствами и фактическими затратами по строительству. Для расчета суммы предусмотрен способ вознаграждения за услуги заказчика-застройщика по фактическим затратам на содержание заказчика-застройщика.

Завершенные строительством инвестиционные объекты отражаются на субсчетах счета 08.34 "Завершенные строительством инвестиционные объекты":

- инвестиционные объекты, регистрируемые в собственность для купли-продажи, учитываются на счете 08.34.1,

- инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам) - на счете 08.34.2,

- инвестиционные объекты, регистрируемые собственных нужд, - на счете 08.34.3.

Расчеты по средствам, полученным на финансирование строительства, осуществляются на субсчетах счета 76.33 "Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства":

- расчеты с дольщиками по договорам долевого участия осуществляются на счете 76.33.3,

- расчеты с инвесторами по заключенным договорам инвестирования осуществляются на счете 76.33.4.

Учёт сумм, внесённых участниками долевого строительства по договорам долевого участия на счета эскроу, ведётся на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Учет целевого финансирования капитального строительства осуществляется на

субсчетах счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства»:

- целевое финансирование капительного строительства по договорам долевого участия учитывается на счете 86.33.1,

- по договорам инвестирования на счете 86.33.2.

- средства на финансирование услуг заказчика-застройщика (облагаемые НДС) отражаются на счете 86.33.3,

- средства на финансирование услуг заказчика-застройщика, не облагаемые НДС - на счете 86.33.4.

При отражении в бухгалтерском учете и отчетности расчетов по налогу на прибыль и определении финансовых результатов организация использует ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

3. Информация о связанных сторонах

№ п/п	Сокращенное наименование юридического лица или ФИО физического лица	Основания, по которым лицо признаётся связанной стороной	Тип операции. Действующие договоры и обязательства по состоянию на 31.12.2020
1	Козей Наталья Юрьевна	Генеральный директор	Срочный трудовой договор от 26.03.2020
2	ООО «СВИФТ»	Бенефициар, значительное влияние	Договоры займа с общей суммой долга, включая проценты – 149 896,63 тыс.руб.: (расшифровка сумм, ставок, сроков по договорам займа - в п. 10 настоящей пояснительной записки)

Дивиденды участникам Общества в 2020 году не начислялись и не выплачивались.

4. Основные средства

По состоянию на 31.12.2020 в составе основных средств Общества на сумму 418,79 тыс.руб. с учетом амортизации числятся (все приобретено за плату в 2020 году):

№ п/п	Наименование основного средства	Балансовая стоимость, тыс.руб.
1	IP видеокамера IDIS с настенным кронштейном, козырьком и инжектором	218,87

2	Сервер DELL PE R440	223,58
	Итого	**442,45**

5. Незавершенное строительство

В составе незавершенных капитальных вложений Общества на 31.12.2020 на общую сумму 476 677,45 тыс.руб. числятся:

- накопленные до 31.12.2019 по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» расходы на строительство в сумме 301 409,95 тыс.руб., из них:

Статья затрат	Сумма, тыс.руб.
Подготовка территории строительства, снятие запрета на строительство	66 960
Инженерно-геодезические изыскания, согласования, экспертиза	4 827
Проектные работы, рабочая документация, авторский надзор	40 362
Проценты по займам	55 957
Земельно-правовые затраты	33 246
Услуги агента, заказчика	76 382
Прочие капитальные затраты	20 889
Наружные сети	2 787

Ранее отраженные в составе незавершенного производства на 31.12.2019 авансы, выданные под строительство, в размере 2 281,10 тыс.руб., перенесены в раздел 2 актива баланса «Дебиторская задолженность» (п. 7 настоящей пояснительной записки).

- накопленные с 01.01.2020 по счету 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» расходы на строительство в сумме 175 267,50 тыс.руб., в том числе:

~ затраты на строительство инвестиционных объектов подрядным способом, накопленные на счете 08.33.1, в размере 118 899,84 тыс.руб., из них:

Статья затрат	Сумма, тыс.руб.
Работы по сносу строений, вырубке деревьев	2 627,88
Работы по содержанию строительной площадки	26 800,88

Работы по устройству шпунтового ограждения и распорной системы	14 110,80
Земляные работы	18 975,22
Монолитные работы	14 555,44
Гидроизоляционные работы	2 900,34
Расходы на подключение к системе водоснабжения и канализации и водоотведение, включая сети	895,83
Электроснабжение (кабельная сеть, объекты энергетического хозяйства, вынос сетей освещения)	2 235,45
Прочие затраты	89,29
Затраты на выполнение функций технического заказчика	1 063,15
Прочие затраты на текущее сопровождение строительства, включая разработку транспортных схем	6 322,83
Массинг, инженерные изыскания, геология, геодезия, проектирование (стадия ПД и РД)	17 859,11
Расходы по аренде земельного участка	10 463,62

~ затраты на содержание застройщика, накопленные на счете 08.33.3, в размере 56 367,66 тыс.руб., из них:

Статья затрат	**Сумма, тыс.руб.**
Затраты на содержание заказчика-застройщика	1 322,60
Оплата труда	1 105,00
Затраты на технического заказчика (вознаграждение агента), строительный контроль	3 901,08
Затраты на проведение кадастровых работ, согласования	142,39
Затраты на визуализацию	208,33
Реклама; концепт; сайт объекта; оборудование и содержание офиса продаж	5 870,87
Риелторские услуги	1 436,58
Амортизация основных средств	23,66

Госпошлина	173,00
Проценты по кредитам и займам	41 972,38
Страховые взносы	211,76

6. Запасы

На 31.12.2020 в составе материально-производственных и других запасов в учете Общества числятся расходы в размере 7 107,38 тыс.руб., в том числе:

Статьи материально-производственных и других запасов	на 31.12.2020, в тыс.руб.	на 31.12.2019, в тыс.руб.
Услуги рекламы и/или маркетинга	988,39	988,39
Нотариальные, юридические услуги	295,00	295,00
Аренда нежилого помещения	234,60	199,60
Оплата труда и страховые взносы	2 774,20	1 846,25
Прочие расходы	2 495,19	2 326,19
Аудиторские услуги	320,00	220,00
Итого	**7 107,38**	**5 875,43**

7. Дебиторская задолженность

Общая сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2020 составляет 241 751,66 тыс.руб., в том числе:

- авансы, выданные под строительство - 239 349,66 тыс.руб., из них:
  - по договору № СТ-ВЛК от 15.07.2020 (ООО «СТК») – 78 577,75 тыс.руб.,
  - по договору № 9197 ДП-К от 04.08.2020 (АО «Мосводоканал») – 48 392,22 тыс.руб.,
  - по соглашению о компенсации (денежная форма) № МС-20-340-21248(829362) от 10.07.2020 (ПАО МОЭСК) - 40 785,38 тыс.руб.,
  - по договору № 10-11/19-980 от 23.12.2019 (ПАО МОЭСК) - 14 689,03 тыс.руб.
  - по договору № ТП-0079-20 от 26.02.2020 (ГУП «Мосводосток») – 38 736,84 тыс.руб.,

- по договору № 9198 ДП-В от 24.12.2019 (АО «Мосводоканал») – 11 841,86 тыс.руб.,
- по договору № 2 от 04.11.2020 (ООО «Сварго Проджект») – 2 725,00 тыс.руб.,
- по договору № 2677-МЭ от 17.11.2020 (ООО «МОСЭКСПЕРТ») – 1 805,47 тыс.руб.,
- по договору № МС-20-364-26896(904778) от 02.10.2020 (ПАО «Россети Московский регион») – 1 367,78 тыс.руб.
- прочие – 428,33 тыс.руб.;

- авансы, выданные прочим поставщикам – 2 331,45 тыс.руб., из них:
  - по договору № 04-М/20 от 04.12.2020 (ИП Рыльцева М.В.) – 750,00 тыс.руб.,
  - по договору № КОВ/П от 02.11.2020 (ИП Каарма О.В.) – 500,00 тыс.руб.,
  - по договору № 230/10-20 от 26.10.2020 (ООО «РА СА МЕДИА») – 499,99 тыс.руб.,
  - по договору № 7092020_2 от 07.09.2020 (ИП Антонова А.Г.) – 415,00 тыс.руб.;
  - прочие – 166,46 тыс.руб.;
- дебиторская задолженность по платежам в бюджет – 87,61 тыс.руб.;
- прочая дебиторская задолженность – 98,78 тыс.руб.;
- учитываемое в составе дебиторской задолженности кредитовое сальдо счета 63 – (115,85) тыс.руб.

8. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2020 составила 12 370,39 тыс.руб., в том числе:

- задолженность по расчётам с поставщиками и подрядчиками - 12 326,74 тыс.руб., из них:
  - по договору аренды земельного участка № И-08-001762 от 08.10.2019 (Департамент городского имущества г. Москвы) с учетом рассрочки – 10 546,64 тыс.руб.,
  - по договору № СТ-ВЛК от 15.07.2020 (ООО «СТК») в части агентского вознаграждения – 1 591,08 тыс.руб.,
  - по счету № С-034-20120049-1-42 от 31.12.2020 (ПАО «Мосэнергосбыт») – 179,40 тыс.руб.,
  - прочие – 9,62 тыс.руб.;
- задолженность по страховым взносам в бюджет (фонды) – 43,65 тыс.руб.

9. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы Общества по состоянию на 31.12.2020 составили 852 795,12 тыс.руб., в том числе задолженность по зарегистрированным договорам

участия в долевом строительстве - 852 795,12 тыс.руб.

10. Кредиты и займы

В соответствии с условиями Кредитных договоров вся краткосрочная задолженность Общества по займам переведена в долгосрочную: погашение сумм основного долга по имеющимся заёмным договорами и уплата процентов по ним возможна только после погашения задолженности банку по кредитам по проектному финансированию. По состоянию на 31.12.2020 задолженность по кредитам и займам составила 741 468,72 тыс.руб., в том числе:

№ п/п	Наименование заимодавца	Договор	Сумма задолженности (включая проценты), тыс.руб.
1	ООО «СВИФТ»	№ ДИВ-ПР/6 от 09.12.2019, процентная ставка 13%, срок погашения - 31.12.2023	19 277,81
2	ООО «СВИФТ»	№ ТВР-ПР/5 от 21.11.2019, процентная ставка 13%, срок погашения - 31.12.2023	19 373,97
3	ООО «СВИФТ»	№ ПР-СВ-001 от 07.11.2019, процентная ставка 10%, срок погашения - 31.12.2023	250 887,44
4	ООО «СВИФТ»	№ ПР-СВ-002 от 18.12.2019, процентная ставка 10%, срок погашения - 31.12.2023	9 929,59
5	ООО «СВИФТ»	№ СВ-7з от 05.02.2020, процентная ставка 10%, срок погашения - 31.12.2023	114 279,51
6	ПАО «СОВКОМБАНК»	№ 1097/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020 (проектное финансирование), процентная ставка 7%, специальная процентная ставка 3%, срок погашения - 13.12.2023	327 720,40

11. Обеспечение обязательств

По забалансовому счету 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» отражены залоги имущества (ипотека) и имущественных прав на общую сумму 2 542 359 907,00 руб., предоставленные ООО «СЗ «ПРОГРЕСС» для обеспечения исполнения своих обязательств перед ПАО «СОВКОМБАНК» по с

Кредитным договорам № 1097/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020 и № 1110/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020, в том числе:

- по Договору залога прав аренды земельного участка (ипотеки) № 1097/1110/ПФЭ-ЗН/20 от 24.09.2020 года переданы права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:08:0009015:1674 по адресу: Москва, СЗАО, Щукино, пр. Б. Волоколамский, вл. 23, по залоговой стоимости 65 655 000,00 руб.

- по Договору залога имущественных прав № 1097/1110/ПФЭ-ЗИП/20 от 24.09.2020 в залог ПАО «СОВКОМБАНК» переданы права по Договору генерального подряда на строительство объекта «Апартаменты с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, СЗАО, Щукино, пр. Б. Волоколамский, вл. 23», включая 481 апартамент, 71 кладовку, 5 нежилых помещений, 129 машино-мест, по залоговой стоимости 2 476 704 907,00 руб.

12. Доходы будущих периодов

Общая сумма доходов будущих периодов Общества за 2020 год составила 852 795,12 тыс.руб., в том числе по обязательствам по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве - 852 795,12 тыс.руб.

13. Доходы и расходы

Общая сумма управленческих расходов Общества за 2020 год составила 400,34 тыс.руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах), из них:

- расходы на информационное сопровождение - 287 тыс.руб.,
- расходы по проверке соблюдения правил эксплуатации электроустановки - 100 тыс.руб.,
- прочие расходы – 13,34 тыс.руб.

Общая сумма прочих расходов составила 145,60 тыс.руб. (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах), из них:

- расходы на услуги банка – 132,27 тыс. руб.,
- прочие внереализационные расходы (пени за просрочку платежа) – 13,33 тыс.руб.

Общая сумма прочих доходов за отчётный период составила 540,76 тыс.руб. (стр. 2340 Отчета о финансовых результатах), в том числе за счет уменьшения резерва по сомнительным долгам в связи погашением задолженности контрагентами - 540,76 тыс.руб.

14. Учет расчетов по налогу на прибыль

Убыток до налогообложения в бухгалтерском учете в 2020 году составил 199 тыс.руб. (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах).

Сумма отложенного налога на прибыль составила -194,29 тыс.руб. (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах).

Прочее (стр. 2460 Отчета о финансовых результатах) – суммарное изменение отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов, влияющих на расчет прибыли, составило 240,15 тыс.руб.

Чистый убыток Общества в 2020 году составил 199 тыс.руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

15. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не выявлено.

Валюта баланса на 31.12.2020 года составила 1 604 251,65 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 года непокрытый убыток Общества составил -2 392,59 тыс. руб.

Генеральный директор Н.Ю. Козей

Главный бухгалтер Н.Ю. Козей

28.04.2021