

## **10. Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2020 г.**

### **10.1 Общие сведения об организации**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Афина+»

На основании решения №1 от 04.12.2012г. единственного участника ООО «АФИНА», общество реорганизовано в форме выделения ООО «Афина+».

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д.13, стр.1.,ком 15

ИНН/КПП 7708785581/770801001

ОГРН № 1137746250311 дата внесения записи 22.03.2013г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

Единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Афина+» является Николаенко Николай Николаевич ИНН 770406040135, на основании Решения №3/2015 от 23.11.2015 года, владеет долей в размере 100% Уставного капитала.

Среднесписочная численность за 2020 год составила 1 человек.

Генеральный директор – Вельмицкий Андрей Александрович (избран на должность Генерального директора с 28 января 2015 года, в соответствии с Решением №1/2015 Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Афина+» от 26.01.2015г. (изменения в ЕГРЮЛ внесены 04 февраля 2015г.).

Согласно разделительному балансу ООО «Афина» (далее – Общество) на 22.03.2013г. и пояснительной записке к нему права и обязанности общества по Инвестиционному договору № ИД-10/12 от 05.03.2004г., заключенному между Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, ФГБНУ «Научный центр неврологии» и ООО «Афина» перешли к ООО «Афина+». Таким образом Общество является участником Инвестиционного договора №ИД-10/12 от 05.03.2004г. по строительству жилого дома по адресу: Волоколамское шоссе, вл.80, с обременением, в виде финансирования строительства медицинского центра на территории ГУ НИИ неврологии РАМН, вновь присвоенный адрес: Сосновая аллея дом. 1. Обязательства в части жилых помещений выполнены. Акт о результатах частичной реализации не подписан.

В 2020 г. ООО «Афина+» осуществляло финансирование строительства медицинского объекта согласно договору, заключенному между ФГБНУ «Научный центр неврологии» и ООО «МБ-Строй» № 001 от 04.10.2019 г. на строительство клинического и патологоанатомического корпусов. Объем финансирования исходя из договора составляет 1 128 069 098,28 руб., в 2019-2020 гг. сумма финансирования составила 820 689 961,72 руб.

Согласно вышеуказанному договору, срок окончания работ 30.09.2021 г.

### **10.2 Основные принципы учетной политики**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (утверждено Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н) и иными законодательными и нормативными актами.

Факты хозяйственной деятельности отражаются в учете по методу начисления.

Ведение бухгалтерского учета в организации передается на договорных началах специализированной организации. Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на Генерального директора.

## **Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета**

**Основные средства** учитываются в бухгалтерском учете и отчетности по первоначальной стоимости, т.е. по фактическим затратам на приобретение, сооружение и изготовление, включая расходы на транспортировку, монтаж, установку и т.д.

**Амортизация** основных средств производится линейным способом, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором они были введены в эксплуатацию, в течение срока их полезного использования, исходя из первоначальной (балансовой) стоимости, нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования, в соответствии с «классификацией» основных средств.

Стоимость **материальных ресурсов** отражается по фактическим затратам на их приобретение на счете 10 «Материалы». Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство и ином выбытии, их оценка для ведения бухгалтерского и налогового учета в связи с технологическими особенностями производится по методу средней стоимости.

**Товары**, приобретаемые для продажи, отражаются в бухгалтерском учете по покупным ценам. Затраты по заготовке и доставке товаров, производимые до момента их передачи в продажу включаются в фактическую себестоимость. Списание товаров в бухгалтерском и налоговом учете производится по методу средней стоимости.

**Выручка от реализации** товаров, продукции (работ, услуг) определяется по методу ее отгрузки и предъявления покупателю расчетных документов, учитывается на счете 90.1. **Доходами** от обычных видов деятельности является деятельность, связанная с оказанием услуг по организации строительства.

**Управленческие расходы**, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» по окончании отчетного периода не распределяются между объектами калькулирования и в качестве условно-постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)

**Учет расчетов с инвесторами** (физическими лицами) ведется застройщиком на счете 76 (субсчет «Расчеты с инвестором»)

**Резерв сомнительных долгов** формируется в результате инвентаризации на последнее число отчетного месяца. Величина резерва по сомнительным долгам признается оценочным значением.

**Финансовый результат** от осуществления деятельности определяется по окончании строительства после подписания документа о передаче объекта в эксплуатацию и передачи объектов участникам долевого строительства, а так же завершения расходования денежных средств, полученных от дольщиков на установленные Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 цели.

### **10.3 Пояснения к Бухгалтерскому балансу**

**По строке 11902 «Незавершенное строительство»** отражены затраты на строительство Объекта капитального строительства по Инвестиционному договору № ИД-10/12 от 05.03.2004г по строительству жилого дома по адресу: Волоколамское шоссе, вл.80, с обременением, в виде финансирования строительства медицинского центра на территории ГУ НИИ неврологии РАМН, в частности:

- 1) многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями (ООО «Афина+» - застройщик)
- 2) объекта медицинского назначения (ООО «Афина+» – инвестор)

Строительство Многоэтажного жилого дома завершено в установленном порядке. Строительство осуществлялось с привлечением средств физических лиц - участников, обязательства перед которыми полностью исполнены.

Инвестиционный договор в части финансирования строительства объекта медицинского назначения не завершен.

Кроме того, в строке 11902 затраты на строительство Объекта отражены с учетом налога на добавленную стоимость, уплаченную подрядным организациям, который налоговому вычету не подлежит.

**Расшифровка 1260 «Прочие оборотные активы», тыс. руб.**

|                                                             | на 31.12.2020 г. | на 31.12.2019 г. |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Расходы будущих периодов в т.ч.:</b>                     | <b>11 794</b>    | <b>11 794</b>    |
| Эксплуатационные услуги по договору с управляющей компанией | 9 264            | 9 264            |
| Услуги на изготовление кадастрового паспорта                | 61               | 61               |
| Услуги технического заказчика                               | 2 469            | 2 469            |

Указанные расходы подлежат списанию на дату подписания Акта о результатах реализации по инвестиционному договору от 05.03.2004г. № ИД-10/12.

По строке 1410 за 2020 г. отражена сумма полученного займа от ООО «Агентство недвижимости «Лидер» в размере 355 660 тыс. руб. Сумма недополученных средств составила 314 340 тыс. руб.

#### **10.4 Пояснения к Отчету о финансовых результатах**

##### **На 31.12.2020 года**

**по строке 2350 «Прочие расходы» - 10 251 тыс. руб.**

Аренда помещения - 322 тыс.руб.

Бух. и юридическое обслуживание – 1 100 тыс.руб.

Обслуживание программных продуктов - 19 тыс.руб.

Оплата труда -243 тыс.руб.

Страховые взносы - 61 тыс.руб.

Прочие расходы – 2 тыс. руб.

Расходы на содержание имущества, относящиеся к доле РФ:

- 4 615 тыс. руб.

Пени по расходам на содержание имущества, относящиеся к доле РФ:

3 663 тыс. руб.

Госпошлина - 3 тыс.руб.

Услуги банка – 49 тыс.руб.

Прочие расходы – 176 тыс. руб.

##### **На 31.12.2019 года**

**по строке 2110 «Выручка» - 3 582 тыс.руб**

выручка от продажи нежилых помещений и машино-мест -3 582 тыс.руб.

по строке 2220 «Управленческие расходы» - 2 010 тыс.руб

Аренда помещения - 268 тыс.руб.

Бух. и юридическое обслуживание – 1 110 тыс.руб.

Обслуживание программных продуктов - 17 тыс.руб.

Оплата труда -243 тыс.руб.

Страховые взносы - 72 тыс.руб.

Прочие расходы – 300 тыс. руб.

**по строке 2350 «Прочие расходы»-46 627 тыс.руб :**

Расчеты по претензиям в рамках инв. дог. – 30 000 тыс. руб.

Расходы на содержание имущества, относящиеся к доле РФ:

- за 2019 г. составили 3 479 тыс. руб.

- за 2016-2018 гг. составили 12 742 тыс. руб.

Госпошлина - 40 тыс.руб.

Услуги банка – 34 тыс.руб.

Резерв сомнительных долгов - 164 тыс. руб.

Прочие расходы – 168 тыс. руб.

#### **10.5 Информация об участии в совместной деятельности.**

В 2020 г. ООО «Афина+» операции по совместной деятельности не осуществляло.

#### **10.6 Условные факты хозяйственной деятельности.**

В адрес ООО «Афина+» заявлен иск от ТСЖ ЖК «Зодиак» о взыскании неосновательного обогащения в виде неоплаченных коммунальных платежей с ООО Афина+ в размере 27 477 тыс. руб.

Решением от 05.02.2021 г. в удовлетворении требований отказано. Истцом подается апелляционная жалоба Рассмотрение апелляционной жалобы назначено на 25.05.2021.

#### **10.7 Операции со связанными сторонами в 2020 г. (ПБУ 11/2008)**

Связанными сторонами для ООО «Афина+» является генеральный директор Вельмицкий А.А. и единственный участник Общества с ограниченной ответственностью «Афина+» Николаенко Н.Н.

ООО «Афина+» для раскрытия информации со связанными сторонами сообщает, что в течение 2020 года ООО «Афина+» не производило операций со связанными сторонами.

Сумма вознаграждений основному управленческому персоналу (Вельмицкому А.А.) в 2020 году, включая начисления страховых взносов во внебюджетные фонды, составила 260 755,50 руб.

#### **10.8 Информация об обособленных подразделениях**

ООО «Афина+» обособленных подразделений не имеет.

#### **10.9 Непрерывность деятельности**

Распространение коронавирусной инфекции существенно повлияло на экономическое (финансовое) положение хозяйствующих субъектов в Российской Федерации.

В условиях неопределённой экономической ситуации не представляется возможным достоверно оценить степень влияния происходящих событий на будущее финансовое положение организации. Руководство организации расценивает данное обстоятельство в качестве не корректирующего события после отчётного периода. Поскольку ситуация ещё развивается, организация считает практически неосуществимым проведение точной оценки потенциального воздействия текущих обстоятельств на ее деятельность.

Вместе с тем, руководство организации считает маловероятным прекращение деятельности, а также существенного снижения капитала (чистых активов) вследствие распространения коронавирусной инфекции в обозримом будущем, как минимум, в течение 12 месяцев после отчётной даты. Указанная уверенность вытекает из прогнозов социально-экономического развития РФ и Закона от 08 декабря 2020 года №385-ФЗ (О Федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годы).

Генеральный директор  
26.03.2021 г.

Вельмицкий А.А.

