

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской
отчетности за 2020 год

Пояснительная записка
ООО "АрДиАй"
к годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год

Содержание:

1. Общие сведения.....	3
1.1. Наименование и адрес.....	3
1.2. Сведения о долях.....	5
1.3. Сведения об изменениях к Уставу.....	5
1.4. Описание характера операций и основных видов деятельности.....	5
1.5. Лицензии и допуски.....	5
1.6. Численность работающих.....	5
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.....	5
2.1. Информация о бенефициарных владельцах Общества.....	5
2.2. Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом.....	6
2.3. Операции со связанными сторонами.....	7
2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2020 года (на конец периода).....	7
2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за отчетный период.....	9
2.3.3. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу.....	10
3. Учетная политика.....	10
3.1. Основа составления.....	10
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах.....	11
3.3. Основные средства.....	11
3.4. Учет арендованных основных средств.....	12
3.5. Нематериальные активы.....	13
3.6. Учет материалов.....	13
3.7. Учет товаров.....	14
3.8. Учет спецодежды и спецоснастки.....	14
3.9. Учет финансовых вложений.....	14
3.10. Учет кредитов и займов.....	15
3.11. Пересчет стоимости активов в иностранной валюте.....	15
3.12. Резервы.....	16
3.13. Учет доходов.....	17
3.14. Учет расходов.....	17
3.15. Учет расчетов по налогу на прибыль.....	18
3.16. Денежные средства и денежные эквиваленты.....	18
4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности.....	18
5. Курсы валют на отчетную дату.....	19
6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	19
6.1. Информация о доходах по обычным видам деятельности.....	19
6.2. Информация о прочих доходах.....	19
6.3. Информация о прочих расходах.....	20
6.4. Налог на прибыль.....	20
7. Комментарии к Бухгалтерскому балансу.....	22
7.1. Основные средства.....	22
7.2. Запасы.....	22
7.3. Финансовые вложения.....	23
7.4. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.....	25
7.5. Прочие оборотные активы.....	25
7.6. Кредиторская задолженность.....	26
7.7. Задолженность по кредитам и займам.....	27
7.8. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.....	30
7.9. Уставный, добавочный и резервный капитал.....	31
7.10. Дивиденды.....	31
7.11. Обеспечения обязательств и платежей выданные.....	31
7.12. Обеспечения обязательств и платежей полученные.....	31
7.13. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.....	31
8. События после отчетной даты.....	31
9. Изменения в условных обязательствах и условных активах.....	32
10. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов.....	32
11. Информация по оценочным значениям.....	32
12. Информация по прекращаемой деятельности.....	33
13. Исправления ошибок.....	33

1. Общие сведения

1.1. Наименование и адрес

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АрДиАй», сокращенное наименование: ООО «АрДиАй».

Государственный регистрационный номер: 1087746448558

ИНН 7709786891

Место нахождения: 143421, Московская обл., Красногорский р-н, автодорога. Балтия, территория 26 км бизнес-центр Рига Ленд, подъезд 1, строение 3, этаж/офис 3/3

Государственная регистрация: 01.04.2008г.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1075003009135 от 13.11.2007г. выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №14 по Московской области. Общество применяет общий режим налогообложения.

Отраслевая принадлежность Общества (ОКВЭД):

- основной вид деятельности - 70.22 «Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления»;

- дополнительные виды деятельности:

68.31.1 «Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;

68.31.2 «Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;

68.31.22 «Предоставление посреднических услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;

68.31.3 «Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;

68.31.32 «Предоставление консультационных услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;

68.31.4 «Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;

68.31.42 «Предоставление консультационных услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;

68.32 «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе»;

69.10 «Деятельность в области права»;

73.20 «Исследование конъюнктуры рынка и изучение общественного мнения».

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»; сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»;

Государственный регистрационный номер -1027700309669

Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3
Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11606054905

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

Органами управления Общества являются Общее собрание участников Общества, Совет директоров Общества и единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

Состав Совета директоров:

№ п./п.	Должность	Ф.И.О. членов совета директоров
1	Председатель совета директоров	Аксенов Д.Ю.
2	Член совета директоров	Калимов А.М.
3	Член совета директоров (генеральный директор до 21.06.2020 года)	Лосев Д.В.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Состав Участников:

№ п./п.	Участник	Ф.И.О. генерального директора
1	ООО «Эффект»	Малышкин В.И.
1	ООО «АрДиАй Груп»	Калимов А.М.
2	ООО «Лэнд Менеджмент»	Панин А.А.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором.

С «01» декабря 2009г. по «16» апреля 2012г. генеральным директором Общества избран Васильев Андрей Александрович (Решение Единственного Участника Общества от 30.11.2009 года).

С «17» апреля 2012 генеральным директором Общества избран Карьянов Дмитрий Петрович (Протокол №4 от 16.04.2012г)

С «24» декабря 2013г. генеральным директором Общества избран Коротченков Сергей Владимирович (Протокол б/н от 23.12.2013г).

С «01» января 2017 года генеральным директором Общества избран Жумажанов Михаил Ертаевич (Протокол № 4 от 31.12.2016г).

С «02» марта 2018 года генеральным директором Общества избран Лосев Дмитрий Валерьевич (Протокол № 1 от 01.03.2018г).

С «22» июня 2020 года генеральным директором Общества избран Кривошеин Борис Валерьевич (Протокол № 5 от 22.06.2020г).

Ревизионная комиссия - не формируется

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс.руб.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

1.2. Сведения о долях

На 31.12.2020 г. участниками Общества являются:

1. ООО «АрДиАй Групп» (доля 0,0099%)
2. ООО «Лэнд Менеджмент» доля (0,0001%)
3. ООО «Эффект», доля (99,99%)

Размер уставного капитала составляет 10 000 (Десять тысяч) руб.

тысяч рублей

Показатель	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	233	233
Резервный капитал	-	-

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

Изменения не вносились.

1.4. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности Общества является *Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.*

В отчетном году осуществлялись иная деятельность, отвечающая целям Общества и не противоречащая законодательству. В частности, оказание услуг технического заказчика, услуг единоличного исполнительного органа, реализации недвижимости и объектов девелопмента.

1.5. Лицензии и допуски

В 2020 году Общество являлось членом:

- Ассоциации – Саморегулируемая организация «Профессиональное объединение проектировщиков Московской области» «Мособлпрофпроект» (А-СРО «Мособлпрофпроект»);
- Союза «Альянс строителей Московской области».

1.6. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2019 год: 32 человека

Среднегодовая численность работающих за 2020 год: 18 человек

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2020г.): 18 человек

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

2.1. Информация о бенефициарных владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. бенефициарным владельцем Общества является Аксёнов Дмитрий Юрьевич.

2.2. Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом.

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для не коммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ООО «Эффект»	лицо, составляющие уставный данного юридического лица	Учредитель, доля в Уставном капитале Общества – 99,99 %
2	ООО «Лэнд Менеджмент»	лицо, составляющие уставный данного юридического лица	Учредитель, доля в Уставном капитале Общества – 0,0001%
3	ООО «АрДиАй Групп»	лицо, составляющие уставный данного юридического лица	Учредитель, доля в Уставном капитале Общества – 0,0099%
4	ООО ЧОП "АрДиАй Легион"	юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо, составляет уставный капитал	Дочерняя компания, доля в владения Обществом – 100 %
5	ООО «Сапфир»	юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо, составляет уставный капитал	Дочерняя компания, доля в владения Обществом – 100 %
6	ООО «ЖК-Инвест»	юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо, составляет уставный капитал	Дочерняя компания, доля в владения Обществом – 100 %
7	Лосев Дмитрий Валерьевич	физическое лицо, способное оказывать влияние на деятельность юридического лица	Генеральный директор (до 22.06.2020)
8	Кривошеин Борис Валерьевич	физическое лицо, способное оказывать влияние на деятельность юридического лица	Генеральный директор (с 22.06.2020)
9	ООО СЗ «Южные Горки»	Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа	ООО «АрДиАй» является Управляющей компанией на основании договора б/н от 30.06.2020
10	ООО СЗ «Аматол»	Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа	ООО «АрДиАй» является Управляющей компанией на основании договора б/н от 30.06.2020
11	ООО СЗ «Вента-Гранд»	Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа	ООО «АрДиАй» является Управляющей компанией на основании договора б/н от 30.06.2020

12	ООО «АрДиАй Инвест» ООО «АрДиАй Инжиниринг» ООО «АрДиАй Консалтинг» ООО «АрДиАй Калчер» ООО «АрДиАй Недвижимость» ООО «АрДиАй Паркинг» ООО «АрДиАй Сервис» ООО «Галерея Молоково 2» ООО «Галерея Молоково» ООО «ДИСК» ООО «Загородтелеком» ООО «Майское-53» ООО «Оптим» ООО «Оптим Видное» ООО «Промстройрезерв» ООО «Спутник» ООО «Стройтэк» ООО СЗ «Зеленый парк» ООО СЗ «К Проект» ООО «Эстей Груп» ООО «Ерино Эстейт» ООО «АгроКонсалт»	лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Связанная сторона через учредителя или основной управленческий персонал
----	--	---	---

2.3. Операции со связанными сторонами

2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец отчетного периода

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2020

Тысяч рублей

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	-	-	-	-	-
Основные средства	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	2 854 718	30	11 000	229 461	3 095 209
Прочие внеоборотные активы	197 336	951	1 762	66 196	266 245
Итого по разделу I	3 052 054	981	12 762	295 657	3 361 454
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	1 607	315	-	708 456	710 378
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	70 135	-	1 014 625	1 718 889	2 803 649
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	75 669	-	472 545	5 070	553 284

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	-	-	-	-	-

Заемные средства		-	-	646 623	646 623
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	-	-	-	646 623	646 623
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	35 228	35 228
Кредиторская задолженность	5 260	-	-	182 203	187 463
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2019

Тысяч рублей

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	-	-	-	-	-
Основные средства	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	2 649 420	30	1 023 666	1 747 085	5 420 201
Прочие внеоборотные активы	305 874	951	387 039	440 962	1 134 826
Итого по разделу I	2 955 294	981	1 410 705	2 188 047	6 555 027
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	189 364	315	-	692 054	881 733
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	-	-	-	191 560	191 560

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	-	-	-	-	-
Заемные средства	-	-	-	997 623	997 623
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	-	-	-	997 623	997 623
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	-	-	-	-	-
Заемные средства	-	3 701	-	222 618	226 319
Кредиторская задолженность	8 142	-	-	156 734	164 876
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2020 год

Тысяч рублей

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Валовая прибыль	-	-	-	250	250
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	(4 102)	(16 200)	(20 302)
Прибыль (убыток) от продаж	-	-	(4 102)	(15 950)	(20 052)
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	176 955	-	87 268	159 696	423 919
Проценты к уплате	-	(142)	-	(62 898)	(63 040)
Прочие доходы	-	-	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	176 955	(142)	83 166	80 848	340 827
Текущий налог на прибыль	-	-	-	-	-
в т.ч. постоянные налоговые активы	-	-	-	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	-	-	-	-	-
Прочее	-	-	-	-	-

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2019 год

Тысяч рублей

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Валовая прибыль	-	-	-	8 333	8 333
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	(7 302)	(16 200)	(23 502)
Прибыль (убыток) от продаж	-	-	(7 302)	(7 867)	(15 169)
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	217 625	-	75 489	163 722	456 836
Проценты к уплате	-	(201)	-	(75 955)	(76 156)
Прочие доходы	-	-	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-	(561)	(561)
Прибыль (убыток) до налогообложения	217 625	(201)	68 187	79 339	364 950
Текущий налог на прибыль	-	-	-	-	-
в т.ч. постоянные налоговые активы	-	-	-	-	-

Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	-	-	-	-	-
Прочее	-	-	-	-	-

2.3.3. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

Вознаграждение Генерального директора
Тысяч рублей

Наименование	2020 год	2019 год
Краткосрочные вознаграждения	2 754	5 367
НДФЛ	411	802
Страховые взносы	937	1 106
Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	-	-
Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	-	-
Выходные пособия	-	-

3. Учетная политика

3.1 Основа составления

Бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе учетной политики, разработанной в соответствии с требованиями Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации, а также нормативных актов органов, регулирующих бухгалтерский учет, исходя из структуры Общества, отрасли и других особенностей хозяйственной деятельности Общества.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется на договорных началах со специализированной организацией ООО «Объединенная бухгалтерская компания» на основании договора № 01-10/ЗП от 19.08.2010 г.

Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности в Обществе осуществляется на основе данных первичных учетных документов с использованием автоматизированной системы бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В марте 2020 года на территории Российской Федерации введены ряд ограничительных мер в связи со сложной эпидемиологической ситуацией. В связи с временной приостановкой деятельности ряда организаций, в том числе субъектов малого предпринимательства, возможно снижение доходов таких организаций, и как следствие, увеличение кредитного риска, риска ликвидности и рыночного риска.

Оценка руководства Организации последствий влияния коронавируса на деятельность:

- на оценочные значения влияния не оказано,
- на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,
- на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

Общество понесло чистый убыток в течение 2020года в размере 109 097тыс.руб. (в течение 2019года 419 272тыс.руб.) и на 31.12.2020 года обязательства Организации

превысили общую сумму ее активов на сумму 604 648 тыс. руб. (на 31.12.2019 года на сумму 495 551 тыс. руб. В отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от операционной деятельности в 2020 году в сумме 572 856 тыс. руб. (в 2019 году – в сумме 1 177 453 тыс. руб.).

- стоимость чистых активов является отрицательной величиной или меньше величины уставного капитала;

- наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности, отраженных в финансовой отчетности за прошлые периоды или в прогнозной финансовой отчетности;

Руководство Общества намерено продолжать деятельность в 2021 г., для чего применяет, следующие меры по финансовому улучшению финансового положения:

- оптимизирует численности работников;
- снижает затраты на текущие финансовые потребности;
- ведет поиск инвесторов.

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

По мере изменения курса рубля производится пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте (за исключением выданных авансов). Пересчет осуществляется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте и на последнее число отчетного месяца; средняя величина курсов при пересчете не применяется.

Основание: пункт 7 ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

3.3. Основные средства

Лимит стоимости основных средств

Лимит стоимости активов, которые учитываются в составе основных средств, установлен в размере 40 000 рублей.

Основание: пункт 5 ПБУ 6/01 «Учет основных средств»

Оценка основных средств.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). В стоимость основных средств (далее инвестиционных активов) включаются проценты в соответствии с требованиями ПБУ 15/2008.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива равномерно, независимо от условий предоставления займа

(кредита).

Основание: ПБУ 6/01, ПБУ 15/2008.

Оценка основных средств, приобретенных не за денежные средства

Основные средства, приобретенные не за денежные средства, оцениваются по стоимости ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией. Основание: пункт 11 ПБУ 6/01 «Учет основных средств»

Амортизация основных средств

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации. Основание: пункт 17 ПБУ 6/01 «Учет основных средств»

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом. Основание: пункт 18 ПБУ 6/01 «Учет основных средств»

Срок полезного использования основных средств

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

Основание: пункт 20 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» и пункт 1 постановления Правительства РФ от 01.01.02 № 1

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

- здания – 30 лет
- автотранспортные средства – 3-5 лет
- оборудование – 3-5 лет
- мебель – 3-4 года
- вычислительная техника – 3-5 лет
- прочее – 3-5 лет

В случае, если иные сроки не установлены руководителем организации, сроки полезного использования основных средств (за исключением приобретенных основных средств, бывших в употреблении) устанавливаются в размерах, минимальных по продолжительности для каждой из амортизационных групп. Под минимальным размером понимается нижняя граница амортизационной группы, увеличенная на один месяц.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации предыдущими собственниками.

Переоценка основных средств

Основные средства не переоцениваются.

Основание: пункт 15 ПБУ 6/01 «Учет основных средств»

Ремонт основных средств

Резерв на ремонт основных средств не создается. Основание: пункт 27 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» и пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Расходы на ремонт отражаются в бухгалтерском учете в себестоимости продукции (работ, услуг) того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Основание: пункт 27 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» и пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации

3.4. Учет арендованных основных средств

Основные средства, полученные в аренду, учитываются по инвентарному номеру, который компания сама присвоила данному имуществу.

Информации о наличии и движении основных средств, арендованных организацией отражаются на счете Z00.01 «Арендованные основные средства».

Основание: пункт 14 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных приказом Минфина России от 13.10. 03 № 91н

3.5. Нематериальные активы

Оценка нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства

Нематериальные активы, приобретенные не за денежные средства, оцениваются по цене, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Основание: пункт 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Срок полезного использования нематериальных активов

Определение срока полезного использования НМА производится, исходя из срока действия прав, установленных договором (патентом, свидетельством) на их приобретение, и/или иных ограничений сроков использования прав, установленных законодательством. В случае, если условиями договора на приобретение нематериального актива срок полезного использования не предусмотрен, он определяется комиссией Общества, утвержденной Генеральным директором, в месяцах, исходя из периода, в течение которого Общество предполагает использовать НМА с целью получения экономической выгоды.

Основание: пункт 26 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация нематериальных активов

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

3.6. Учет материалов

Единица учета материалов

Единицей учета материалов является партия.

Основание: пункт 3 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»

Оценка материалов

Материалы учитываются по фактическим ценам.

Основание: пункт 5 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»

Транспортно-заготовительные расходы

Транспортно-заготовительные расходы организации принимаются к учету путем их непосредственного (прямого) включения в фактическую себестоимость материала, присоединения к договорной цене материала, присоединения к денежной оценке вклада в уставный (складочный) капитал, внесенный в форме материально-производственных запасов, присоединения к рыночной стоимости безвозмездно полученных материалов.

Основание: пункт 83 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденных приказом Минфина России от 28.12.01 № 119н

Списание материалов

Для оценки всех материалов при их передаче в производство или на иные цели используется один способ.

Основание: пункт 16 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» и пункт 73 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденных приказом Минфина России от 28.12.01 № 119н

Все материалы, отпускаемые в производство или на иные цели, оцениваются по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способ ФИФО).

Основание: пункт 16 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»

Фактическая себестоимость материалов, отпущенных в производство или списанных на иные цели, определяется исходя из фактической себестоимости материала в момент его отпуска (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Основание: пункт 78 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-

3.7. Учет товаров

Товары, как материально-производственные запасы, приобретенные или полученные от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи, учитываются на балансовом счете 41 «Товары» по цене их приобретения.

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения. Транспортно-заготовительные расходы при приобретении товаров включаются в себестоимость приобретенных товаров (счет 41 «Товары»). При реализации товаров или ином выбытии товара их оценка производится по стоимости единицы запасов.

Для обобщения информации о наличии и движении отгруженной продукции (товаров), выручка от продажи, которых определенное время не может быть признана в бухгалтерском учете, Учет ведется с использованием счета 45 «Товары отгруженные».

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

Недвижимое имущество, приобретенное для дальнейшей продажи, по договорам купли-продажи, (квартиры, машино-места, офисы и т.п.) учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости на дату подписания акта приема-передачи.

3.8. Учет спецоснастки и спецодежды

Способ учета спецоснастки и спецодежды

Спецоснастка и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

Основание: пункт 11 Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды, утвержденных приказом Минфина России от 26.12.02 № 135н

Списание недолговечной спецодежды

Стоимость специальной одежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, единовременно списывается в расходы в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам.

Основание: пункт 21 Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды, утвержденных приказом Минфина России от 26.12.02 № 135н

3.9. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений является партия.

Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Стоимость финансовых вложений

Несущественные (критерий существенности определен в разделе «Организация бухгалтерского учета» учетной политики для целей бухгалтерского учета) затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

Основание: пункт 11 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую

рыночную стоимость

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

Основание: пункт 20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Учет долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.

Основание: пункт 22 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.

Основание: пункт 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

Основание: пункт 26 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Резерв на обесценение финансовых вложений

Общество создает резерв на обесценение финансовых вложений на основании проведенной оценки и составленного Акта проведения проверки на обесценение финансовых вложений в случае выявления существенного снижения величины чистых активов у дочерних организаций. По выданным займам резерв создается в случае, если организация – заемщик признана банкротом, находится в стадии ликвидации, не погашает задолженность по графику более 90 дней.

3.10. Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

Основание: пункт 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 15 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

Начисленные проценты или дисконт по облигациям учитываются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 16 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

3.11. Пересчет стоимости активов в иностранной валюте

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

По мере изменения курса рубля производится пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (вкладах), выраженных в иностранной валюте.

Основание: пункт 7 ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

3.12 Резервы

Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.
Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- а) нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- б) невозможность удержания имущества должника;
- в) отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- г) значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- д) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Резервирование расходов по сомнительным долгам производится следующим образом: начисляется резерв в размере 100% только в случаях, когда по оценке Общества реально существует вероятность полной либо частичной неоплаты задолженности, в том числе просроченной, а также при наличии просрочки исполнения обязательства по договору более 90 дней.

Величина резерва сомнительных долгов признается оценочным значением, и его изменение отражается в бухгалтерском учете путем увеличения расходов того периода, в котором резерв создан (или изменен) (на основании п. п. 3, 4 ПБУ 21/2008). При создании резерва по сомнительным долгам дебиторская задолженность учитывается с учетом НДС (Письмо МНС России от 05.09.2003 N ВГ-6-02/945@).

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков

Создается резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.
Основание: Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

В состав предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков включаются:

- суммы отпускных, рассчитанных в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922;
- страховые взносы во внебюджетные фонды, уплачиваемые на основании Федерального закона от 24.07.2009 N 212-ФЗ;
- взносы на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности;
- взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, уплачиваемые в соответствии с Федеральным законом от 24.07.1998 N 125-ФЗ "Об обязательном социальном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний".

Расчет резерва в бухгалтерском учете производится по каждому сотруднику. На отчетную дату проводится инвентаризация резерва на предстоящую оплату отпусков, по результатам которой величина резерва корректируется.

Резерв по обесценению стоимости запасов

Материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец

отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется по каждой единице запасов за счет финансовых результатов организации на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Резерв на обесценение финансовых вложений.

Организация осуществляет проверку финансовых вложений на обесценение на 31.12. каждого отчетного года. В случае выявления: существенного снижения чистых активов дочерних организаций, неоднократных задержек платежей по договорам займов, признании заемщиков банкротами, выявлении заемщиков, находящихся в стадии ликвидации, организация создает резерв на обесценение финансовых вложений.

Резервы, связанных с оценочными обязательствами

На отчетную дату Общество осуществляет проверку наличия оценочных обязательств. Расчет сумм резервов производится на основании экспертного мнения соответствующих специалистов.

Основание: Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

3.13. Учет доходов

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам долевого участия /соинвестирования в строительстве;
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические ...);
- сдача имущества в аренду;
- реализация прочих товаров и готовой продукции.

Основание: пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления

Основание: пункт 12 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

3.14. Учет расходов

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Основание: пункт 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.

Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Управленческие расходы: признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы списываются ежемесячно в дебет счета 90.09 «Управленческие расходы».

3.15. Учет расчетов по налогу на прибыль

Способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено отдельное формирование налоговой базы.

3.16. Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;

4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности

Общество подвержено финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности:

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

В случае ухудшения финансового состояния Организации вследствие возобновления влияния экономического кризиса повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства. Компания несет бремя уплаты налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, налога на имущество, земельного налога.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной изменениям в государстве и регионе.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.

5. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
с 31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406

6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.

6.1. Информация о доходах по обычным видам деятельности.

В отчетном периоде Обществом получены следующие доходы по обычным видам деятельности
тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2020г.	Показатель за 2019г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Продажа земельных участков по договорам купли-продажи	138	-	138	-
Продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи	72 763	30 271	42 492	140,37
Вознаграждение за услуги тех.заказчика	1 351	10 271	-8 920	-86,85
Услуги физлицам (гос. регистрация)	3 875	3 400	475	13,97
Итого	78 127	43 942	34 185	-

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Общества признаны:
тысяч рублей

Наименование	2020 год	2019 год
Выручка от уступки права требования по ДДУ	634 295	564 077
Доход от оплаты по договорам цессии	5 967	20 534
Доход от списания кредиторской задолженности	152	37 803
Прочие доходы	445	49
Итого	640 859	622 463

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Общества признаны:
тысяч рублей

Наименование расходов	2020 год	2019 год
Выбытие уступаемого права требования	576 682	500 276
Убыток от списания дебиторской задолженности	150	-
Неустойки, штрафы перед контрагентами	9 460	370
Выбытие финансовых вложений (цессия)	5 272	20 534
Создание резервов	60 106	487 908
Расчетно-кассовое обслуживание	887	722
Прочие расходы	1 522	1 428
Итого	654 079	1 011 238

6.4. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

Организация для формирования в бухгалтерском учете и раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в соответствии принятой на 2020 г. учетной политикой.

В 2020 году:

Сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом по налогу на прибыль

тысяч рублей

		за 2020 год	за 2019 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	(135 356)	(519 506)
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	(27 071)	(103 901)
3	Постоянный налоговый расход (доход) , в том числе (=5-4):	304	360
4	доходы, не принимаемые к налогообложению	-	-
5	расходы, не принимаемые к налогообложению	304	360
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	26 767	103 541
7	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки	-	-
8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
9	Прочее	-	-

10	Расходы (доходы) по налогу на прибыль (строка 2410 Отчета о финансовых результатах «Налог на прибыль») (строка 10=строка 2+3+6+7+8+9)	(26 767)	(103 541)
----	--	----------	-----------

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

тысяч рублей

	Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу и отложенного налогового убытка	на 31/12/20	Отражено в ОФР	на 31/12/19
	Основные средства	692	(429)	1 121
	Финансовые вложения	18 952 750	767 966	18 184 784
	Прочие внеоборотные активы	8 590 478	306 571	8 283 907
	Запасы	38 824	(61 322)	100 146
	Дебиторская задолженность	818 101	(192 902)	1 011 003
	Денежные средства и денежные эквиваленты	288	(1 147)	1 435
	Прочие оборотные активы	1 126 714	905 139	221 575
	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	157 435	19 135	138 300
	Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/20	Отражено в ОФР	на 31/12/19
	Заемные средства	29 977 794	1 917 058	28 060 736
	Кредиторская задолженность	308 810	(54 788)	363 598
	Оценочные обязательства	2 853	(3 003)	5 856
	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	-	(7 632)	7 632

7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

7.1. Основные средства

Учет основных средств осуществлялся в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 с учетом изменений и дополнений. Переоценка стоимости объектов основных средств в 2020 году не проводилась.

Состав активов приведен в Приложении 2.

1.2.1. Стоимость основных средств и величина начисленной амортизации составили за 2020г.:

тысяч рублей

	На начало года		На конец года	
	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация
Машины и оборудование	6 571	5 575	6 571	5 905
Мебель и приспособления	1 528	1 427	1 528	1 502
Вычислительная техника	338	338	338	338
Дорогостоящая реклама	710	676	710	710
Сооружение	88	88	88	88
Итого:	9 235	8 114	9 235	8 114

За 2019г.

тысяч рублей

	На начало года		На конец года	
	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация
Машины и оборудование	6 523	4 972	6 571	5 575
Мебель и приспособления	1 528	1 197	1 528	1 427
Вычислительная техника	338	338	338	338
Дорогостоящая реклама	709	640	710	676
Сооружение	88	78	88	88
Итого:	9 186	7 225	9 235	8 114

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Обесценение не установлено.

7.2. Запасы.

Информация о наличии и движении запасов за отчетный период представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

В составе запасов Общества отражены:

тысяч рублей

Наименование актива	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2019 г.
Товары земельные участки	13 604	13 742
Товары объекты недвижимости	25 205	48 230
Товары отгруженные	-	38 159
Хозяйственные и вспомогательные материалы	15	15
Итого	38 824	100 146

7.3. Финансовые вложения

Состав приведен в Приложении 3. На сумму обесценения созданы резервы.

Стоимость долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений в виде участия в уставных капиталах других организаций, векселей и займов, по которым текущая рыночная стоимость не определяется без учета созданного резерва под обесценение финансовых вложений составила:

тысяч рублей

Наименование контрагента	Вид фин. вложений	Сумма на 31.12.2020	Сумма на 31.12.2019
<i>Долгосрочные финансовые вложения, всего</i>		16 017 400	18 569 769
АрДиАй Груп, ООО	Вексель	2 045 260	
ЧОП "АрДиАй Легион", ООО	Доля в УК 100%	10	10
Сапфир, ООО	Доля в УК 100%	10	10
ЖК-Инвест, ООО	Доля в УК 100%	10	10
Видное-46, ООО	Заем	1 271 051	1 235 406
Внуково-4, ООО	Заем	7 668	1 867
Лэнд Менеджмент, ООО	Заем	809 458	808 824
Калимов А.М.	Заем	11 000	11 000
NOSTRICO HOLDINGS LIMITED	Заем	9 294 624	9 294 624
NOSTRICO HOLDINGS LIMITED	Заем		30 677
Специализированный застройщик "ЖК "Молоково", ООО	Заем	6 362	
Специализированный застройщик "ЖК "Молоково", ООО	Заем	1 164 735	1 170 159
Западная долина, ООО	Заем	738 962	733 372
Майское-53, ООО	Заем	31 380	
АрДиАй Сервис, ООО	Заем	457	420
Пригород МЗ, ООО	Заем	231 282	37 429
АрДиАй Инвест, ООО	Заем	229 004	7 068
АрДиАй Риэлти, ООО	Заем	19 411	18 999
НараСитиЦентр, ООО	Заем	156 383	158 506
СЗ "К ПРОЕКТ", ООО	Заем	333	

Видное-183, ООО	Заем		127
Шереметьево-4, ООО	Заем		388 617
Остров 52, ООО	Заем		5 449
АрДиАй Груп, ООО	Заем		1 840 596
СЗ "Вента-Гранд", ООО	Заем		244 166
АгроКонсалт, ООО	Заем		3 874
СЗ "Южные горки", ООО	Заем		520 816
СЗ "Аматол", ООО	Заем		917 574
СЗ "К ПРОЕКТ", ООО	Заем		48
АрДиАй Холдинг, ООО	Заем		25 604
Западная долина, НП	Заем		36
АрДиАй Диджитал, ООО	Заем		12 601
Оствейн, ООО	Заем		6 244
Оптим Видное, ООО	Заем		8 508
Аксенов Д.Ю.	Заем		751 606
Аксенов Д.Ю.	Заем		261 060
Стройтэкс, ООО	Заем		19 056
Калиновка, ООО	Заем		55 411
Краткосрочные финансовые вложения, всего		3 345 385	3 632
Видное-183, ООО	Заем	151	
Шереметьево-4, ООО	Заем	410 510	
NOSTRICO HOLDINGS LIMITED	Заем	30 677	
Остров 52, ООО	Заем	5 652	
АрДиАй Груп, ООО	Заем	70 135	
АгроКонсалт, ООО	Заем	4 126	
СЗ "Вента-Гранд", ООО	Заем	250 523	
СЗ "Южные горки", ООО	Заем	523 114	
СЗ "Аматол", ООО	Заем	893 417	
Западная долина, НП	Заем	36	
Западная долина-1, ЖСК	Заем	749	599
Стройтэкс, ООО	Заем	15 056	
Калиновка, ООО	Заем	67 622	
Аксенов Д.Ю.	Заем	751 606	
Аксенов Д.Ю.	Заем	263 019	
АрДиАй Холдинг, ООО	Заем	30 262	
Полигон.Лаб, ООО	Заем	3 033	3 033
Оптим Видное, ООО	Заем	2 392	
АрДиАй Диджитал, ООО	Заем	17 026	
Оствейн, ООО	Заем	6 281	
Всего:		19 362 785	18 573 401

По состоянию на 31.12.2019 года в связи с введением процедуры наблюдения в отношении ООО «Шереметьево-4» в соответствии с приказом Генерального директора создан резерв под обесценение финансовых вложений по договору займа на сумму 388 617 тыс. руб.

На основании Акта проведения проверки на обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020г., ранее начисленный резерв под обесценение финансовых

вложений в отношении ООО «Шереметьево-4» был скорректирован и по состоянию на 31.12.2020 составил 410 510 тыс.руб.

Стоимость финансовых вложений с учетом созданного резерва под обесценение финансовых вложений составила:

тысяч рублей

Наименование показателя	Сумма на 31.12.2020	Сумма на 31.12.2019
Долгосрочные финансовые вложения	16 017 400	18 181 152
Краткосрочные финансовые вложения	2 934 875	3 632
Всего:	18 952 275	18 184 784

7.4. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

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

В состав дебиторской задолженности включены расчеты с покупателями и заказчиками, беспроцентные займы, расчеты с поставщиками и подрядчиками, прочие дебиторы:

Тысяч рублей

Наименование	Сумма на 31.12.2020	Сумма на 31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы)	4 937	10 905
Расчеты с покупателями и заказчиками	45 355	63 565
Расчеты с бюджетом	816	491
Расчеты с персоналом по прочим операциям	296	1 176
Займы выданные беспроцентные	403 111	420 618
Прочие дебиторы	363 586	514 248
Итого:	818 101	1 011 003

По состоянию на 31.12.2019 года в связи с введением процедуры наблюдения в отношении ООО «Шереметьево-4» в соответствии с приказом Генерального директора создан резерв по сомнительным долгам в сумме 57 338 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2020 года скорректирован резерв по сомнительным долгам. На 31.12.2020 резерв составил 68 529 тыс. руб.

7.5. Прочие оборотные активы

Тысяч рублей

Наименование	Сумма на 31.12.2020	Сумма на 31.12.2019
<i>Прочие внеоборотные активы, всего</i>	<i>8 590 478</i>	<i>8 283 907</i>
Проценты по займам выданным долгосрочным	8 590 478	8 283 907
<i>Прочие оборотные активы, всего</i>	<i>1 126 714</i>	<i>221 575</i>
Проценты по займам выданным краткосрочным	1 121 644	782

Расчеты по ДДУ	5 070	220 793
Всего:	9 717 192	8 505 482

По состоянию на 31.12.2019 года в связи с введением процедуры наблюдения в отношении ООО «Шереметьево-4» в соответствии с приказом Генерального директора **создан резерв по сомнительным долгам** на величину задолженности по начисленным процентам в сумме **41 953** тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2020 года скорректирован **резерв по сомнительным долгам** на величину задолженности по начисленным процентам. На 31.12.2020 резерв составил **68 529** тыс. руб.

7.6. Кредиторская задолженность.

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

В состав кредиторской задолженности включены расчеты с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, расчеты с персоналом по оплате труда, расчеты с прочими кредиторами:

Тысяч рублей

Наименование	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	52 431	62 178
Авансы полученные	12 492	27 200
Расчеты по налогам и сборам	1 700	16 067
Прочие кредиторы	233 187	258 153
Итого:	308 810	363 598

Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

В составе кредиторской задолженности отражаются обязательства Общества перед бюджетом и внебюджетными фондами (в том числе недоимка на отчетную дату):

тысяч рублей

Наименование	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Налог на доходы физических лиц, в т.ч. пени	-	1 961
НДС, в т.ч. пени	887	11 110
Налог на прибыль, в т.ч. пени	-	12
Налог на имущество, в т.ч. пени	358	102
Земельный налог, в т.ч. пени	50	50
ФСС, в т.ч. пени	-	3
ФСС Страховой взнос от НС ПЗ	-	115
ОПС Страховая часть, в т.ч. пени	300	2 014
ФФОМС, в т.ч. пени	105	700
Итого:	1 700	16 067

7.7. Задолженность по кредитам и займам.

На 31.12.2020г. часть заемных средств переведена из разряда долгосрочных в краткосрочные. Заемные денежные средства, подлежащие погашению в соответствии с договорами более чем через 12 месяцев после отчетной даты, составляют **649 174** тыс. руб.

Тысяч рублей

Наименование контрагента	№ и дата договора	Срок погашения	Сумма основного долга	Сумма процентов	Итого
Строитэкс, ООО	б/н от 24.03.2017	23.06.2023	168 108	58 745	226 853
Южная долина, ЖСК	45777 от 08.07.2014	07.07.2023		611	611
АрДиАй Инжиниринг, ООО	110042 от 17.12.2018	16.12.2023	88 420	122 881	211 301
ГАЛЕРЕЯ МОЛОКОВО, ООО	115466 от 01.11.2019	01.11.2022	97 196	10 198	107 394
Лемар, ООО	115536 от 05.11.2019	05.11.2022	1 720	220	1 940
АрДиАй Паркинг, ООО	106389 от 23.07.2018	22.07.2024		15	15
СЗ "Зеленый парк", ООО	113487 от 24.06.2019	23.06.2022	100 592	468	101 060
Итого:			456 036	193 138	649 174

На 31.12.2019г. непогашенные суммы займов, подлежащие погашению в соответствии с договорами более чем через 12 месяцев после отчетной даты, составляют **27 825 971** тыс. руб .

Тысяч рублей

Наименование контрагента	№ и дата договора	Срок погашения	Сумма основного долга	Сумма процентов	Итого
Оризвем, ООО	188771 от 29.10.2018	28.10.2021	2 400	33	2 433
Строитэкс, ООО	106004 от 09.07.2018	08.02.2021	835	124	959
Спутник, ООО	106390 от 23.07.2018	23.07.2021		26	26
УК "Терра Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Лэнд Девелопмент", ООО, ...	1-ЛД/ПЗ от 28.10.2011	15.08.2021	15 978 985	8 499 093	24 478 078
ЗагородТелеком, ООО	106371 от 23.07.2018	23.07.2021	9 500	471	9 971
Альмера, ООО	105550 от 25.06.2018	25.06.2021	1 119	194	1 313

Южное Видное, ЖСК	54736 от 18.11.2014	01.06.2021		733	733
УК "Терра Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Южный", ООО, ...	50408 от 09.10.2014	15.08.2021	1 852 355	466 711	2 319 066
Южный парк, ООО	107366 от 27.08.2018	26.08.2021	14 731	6 455	21 186
ГАЛЕРЕЯ МОЛОКОВО, ООО	б/н от 02.03.2018	02.03.2021	4 318	889	5 207
Галерея Молоково 2, ООО	б/н от 02.03.2018	02.03.2021	3 676	509	4 185
Галерея Видное, ООО	б/н от 02.03.2018	02.03.2021		19	19
АрДиАй Риэлти, ООО	105257 от 15.06.2018	14.06.2021	61	113	174
Оптимa, ООО	б/н от 03.04.2018	02.04.2021	3 050	208	3 258
Оптимa Видное, ООО	108766 от 29.10.2018	29.10.2021		2	2
Сапфир, ООО	112583 от 22.04.2019	22.04.2021	3 500	201	3 701
Южная долина, ЖСК	45777 от 08.07.2014	07.07.2023		638	638
АрДиАй Инжиниринг, ООО	110042 от 17.12.2018	16.12.2023	854 462	73 323	927 785
ГАЛЕРЕЯ МОЛОКОВО, ООО	115466 от 01.11.2019	01.11.2022	44 460	654	45 114
Лемар, ООО	115536 от 05.11.2019	05.11.2022	995	12	1 007
АрДиАй Паркинг, ООО	106389 от 23.07.2018	22.07.2024	550	106	656
СЗ "Зеленый парк", ООО	113487 от 24.06.2019	23.06.2022	400	60	460
Итого:			18 775 397	9 050 574	27 825 971

На 31.12.2020г. часть заемных средств переведена из разряда **краткосрочных в долгосрочные**. Непогашенные суммы полученных заемных денежных средств, подлежащие погашению в соответствии с договорами в течении **12 месяцев** после отчетной даты, составляют **29 328 620** тыс. руб.

Тысяч рублей

Наименование контрагента	№ и дата договора	Срок погашения	Сумма основного долга	Сумма процентов	Итого
Оризвем, ООО	188771 от 29.10.2018	28.10.2021	1 000	191	1 191

Стройтэкс, ООО	106004 от 09.07.2018	08.02.2021	2 280	64	2 344
УК Терра Эссет Менеджмент, ООО	114652 от 04.09.2019	15.02.2021	6 825	667	7 492
УК Терра Эссет Менеджмент, ООО	119988 от 07.09.2020	07.09.2021	4 069	78	4 147
УК "Терра Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Лэнд Девелопмент", ООО	1-ЛД/ПЗ от 28.10.2011	15.08.2021	16 517 646	9 976 864	26 494 510
ЗагородТелеком, ООО	106371 от 23.07.2018	23.07.2021	17 500	1 712	19 212
Альмера, ООО	105550 от 25.06.2018	25.06.2021	1 086	286	1 372
Южное Видное, ЖСК	54736 от 18.11.2014	01.06.2021		733	733
УК "Терра Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Южный", ООО, ...	50408 от 09.10.2014	15.08.2021	2 116 037	641 455	2 757 492
Южный парк, ООО	107366 от 27.08.2018	26.08.2021	16 756	7 563	24 319
ГАЛЕРЕЯ МОЛОКОВО, ООО	б/н от 02.03.2018	02.03.2021	1 143	1 241	2 384
Галерея Молоково 2, ООО	б/н от 02.03.2018	02.03.2021	5 776	872	6 648
Галерея Видное, ООО	б/н от 02.03.2018	02.03.2021	1 890	67	1 957
АрДиАй Риэлти, ООО	105257 от 15.06.2018	14.06.2021	61	118	179
Оптима, ООО	б/н от 03.04.2018	02.04.2021	4 150	489	4 639
Оптима Видное, ООО	108766 от 29.10.2018	29.10.2021		2	2
Итого:			18 696 217	10632402,72	29 328 620

На 31.12.2019г. непогашенные суммы полученных займов, подлежащие погашению в соответствии с договорами в течении 12 месяцев после отчетной даты, составляют 234 765 тыс. руб.

Тысяч рублей

Наименование контрагента	№ и дата договора	Срок погашения	Сумма основного долга	Сумма процентов	Итого
УК Терра Эссет Менеджмент, ООО	114652 от 04.09.2019	04.09.2020	6 055	92	6 147

Стройтекс, ООО	б/н от 24.03.2017	24.03.2020	169 637	58 744	228 381
АрДиАй Калчер, ООО	106372 от 23.07.2018	23.07.2019		237	237
Итого:			175 692	59 073	234 765

Проценты по полученным займам учитываются в составе прочих расходов.

7.8. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Операции с иностранной валютой в отчетный период у Общества отсутствовали. Денежные потоки, а также остатки денежных средств на начало и конец отчетного периода отражены в рублях.

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2020 год	Сумма за 2019 год
Оплата по договорам цессии	2 694	-
Оплата от третьих лиц в счет расчетов по договорам займа	86 395	20 167
Возмещение расходов ФСС	-	668
Возврат беспроцентных займов	28 760	-

Итого	117 849	20 835
-------	---------	--------

Расшифровка строки 41 29 "Прочие платежи":
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2020 год	за 2019 год
Оплата третьим лицам по РСП	589 796	1 062 150
Займы беспроцентные выданные	25 557	19 567
Комиссия банка	869	685
Пени, штрафы	1 691	1 726
Прочее	-	9 794
Итого	617 913	1 093 922

Остаток денежных средств 31.12.2020 г. составляет 288 тыс. руб., на 31.12.2019 - 1 435 тыс.руб.

7.9. Уставный, добавочный и резервный капитал

тысяч рублей

Показатель	на 31.12.2020 г	на 31.12.2019 г.
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	233	233
Резервный капитал	-	-

7.10. Дивиденды

Показатель не раскрывается ввиду отсутствия события.

7.11. Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Показатель не раскрывается ввиду отсутствия события.

7.12. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Показатель не раскрывается ввиду отсутствия события.

7.13. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

До даты составления годового отчета не произошло событий, свидетельствующих о возникших после отчетной даты условиях, существенно влияющих на финансовое состояние активов и обязательств Общества.

События после отчетной даты, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют.
После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2020 г. не утверждалась.

9. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

10. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в отчетности в 2020 году не выявлены.

11. Информация по оценочным значениям

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов.

По состоянию на 31.12.2020 г. Обществом были созданы резервы:

тысяч рублей		
Вид резерва	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2019 г.
Резерв под обесценение финансовых вложений	410 510	388 617
Резерва по сомнительным долгам	68 529	57 338

Информация о создании Обществом резерва сомнительных долгов представлена в разделе 7.3 и 7.4 настоящей пояснительной записки.

По состоянию на 31.12.2020 г. проведена проверка МПЗ на обесценение, обесценение не установлено, в связи с чем резерв под снижение стоимости МПЗ на отчетную дату не создан.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н на 01.01.2020 г. в учете Общества признаны оценочные обязательства в виде:

- резерва предстоящих расходов на оплату отпусков;

По состоянию на 31.12.2020 г. оценочные обязательства в виде резерва по незавершенным судебным разбирательствам не признавались ввиду отсутствия оснований.

Величина показателя строки бухгалтерского баланса 1540 составляет, тыс. руб.

Вид оценочного обязательства	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2019 г.
Резерв на оплату отпусков	2 853	5 856
Итого	2 853	5 856

12. Информация по прекращаемой деятельности

В 2020 году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

13. Исправление ошибок.

Данная бухгалтерская отчетность за 2020 г. является исправленной и заменяет бухгалтерскую отчетность за 2020 от 30.03.2021 г. Исправление связано с внесением изменений в пояснительную записку.

Генеральный директор ООО «АрДиАй»

Б.В. Кривошеин

«30» марта 2021г.

