

**Пояснительная записка
к годовому отчету ЗАО "Рублево-2" за 2021 год**

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

Общие сведения об организации

Закрытое акционерное общество «Рублево-2» (далее Общество) создано в 1994 г. Юридический адрес: 143082, МО, Одинцовский район, деревня Раздоры, ЖК «Резиденция Рублево», стр. 1. Фактический адрес соответствует юридическому. Единственным акционером является компания «ROMNEY DEVELOPMENTS LIMITED», зарегистрированная 18.02.2003 г. в Реестре компаний республики Кипр. Количество выпущенных обыкновенных именных акций Общества составляет 253 180 штук номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Акции полностью оплачены.

Обществом в отчетном периоде производились операции по счетам в следующих банках:

В Московском региональном филиале ОАО «Россельхозбанк»:

расчетный счет в рублях - 40702810163000000999
расчетный счет в рублях - 40702810500000001153
текущий в долларах США - 40702840463000000999
транзитный в долларах США - 40702840763001000999

На конец отчетного периода в Обществе работали 23 сотрудников,

В настоящее время Общество, на принадлежащем ему земельном участке, расположенном по адресу: 143082, Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, ЖК «Резиденция Рублево» (свидетельство о государственной регистрации права от 12.05.09г.) ведет работы по строительству жилого комплекса «Резиденция Рублево» на основании Разрешения на строительство № RU 50511305-08.1.1.200900037 «- «33 от 18.09.09г.). Общество выполняет функции заказчика-застройщика с совмещением функций инвестора и генерального подрядчика. Кроме этого, начиная с 01.04.12 года, Общество осуществляет деятельность по управлению и эксплуатации ЖК «Резиденция Рублево» в части проданных квартир.

Финансовая деятельность

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год получен убыток в сумме 1136 тыс. рублей, за 2020 была получен убыток 128879 тыс. руб.

Финансовые результаты деятельности Общества представлены в форме «Отчет о финансовых результатах» (форма ОКУД 0710002)

По строке 2110 Отчета отражено 160 786 тыс. руб., в том числе:

- выручка от реализации недвижимого имущества – 116205 тыс. руб. (ОКВЭД - 68.10.21)
- выручка от оказания услуг по управлению и эксплуатации – 43411 тыс. руб. (ОКВЭД - 68.32.1)
- прочая выручка – 1170 тыс. руб.

По строке 2120 Отчета отражено 103934 тыс. руб., в том числе:

- себестоимость строительства реализованных квартир и придомовых земельных участков – 58304 тыс. руб.
- расходы Службы эксплуатации – 45630 тыс. руб.

По строке 2210 Отчета отражено 351 тыс. руб. – это расходы, связанные с содержанием в надлежащем состоянии построенных, но пока не проданных квартир и земельных участков, расходы по продаже квартир и участков, рекламные расходы, расходы по

оплате труда работников отдела продаж и прочие расходы, связанные с получением дохода от реализации недвижимого имущества.

По строке 2220 Отчета отражено 50790 тыс. руб. – это сумма управленческих расходов, а именно косвенные общехозяйственные расходы Общества за 2021 год.

По строке 2340 Отчета отражено 176040 тыс. руб. – это сумма прочих доходов, в том числе:

- курсовые разницы – 87504 тыс. руб.
- реализация права требования – 88003 тыс. руб.
- прочие операционные доходы – 533 тыс. руб.

По строке 2350 Отчета отражено 180380 тыс. руб. – это сумма прочих расходов, в том числе:

- штрафы, пени, неустойки, признанные судом – 544 тыс. руб.
- курсовые разницы – 87662 тыс. руб.
- расходы на услуги обслуживающих банков – 939 тыс. руб.
- расходы на реализацию права требования – 88097 тыс. руб.
- прочие операционные расходы – 3138 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль – 2207 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль – 9603 тыс. руб.

В связи с разницей расчета амортизации ОС, не принимаемые расходы для целей налога на прибыль и продаж ранее переоцененных земельных участков.

По состоянию на 31.12.2021 года перед Обществом имеют непогашенные обязательства по выданным займам следующие компании:

Компания «Эвендер Компани Лимитед» по Договору займа №б/н от 22.12.2017г в сумме: основной долг – 3174 тыс. долларов США.

Для обеспечения достоверности данных, перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств, в том числе натуральная проверка материальных ценностей, находящихся в эксплуатации. По результатам инвентаризации в бухгалтерском учете на забалансовом счете «МЦ» отражена стоимость материальных ценностей (малоценных) находящихся в эксплуатации в сумме 1866 тыс. рублей.

Общество имеет просроченную задолженность по налогам и сборам. По состоянию на 31.12.2020г. – 6674 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021г. – 10092 тыс. руб.

Имеется просроченная дебиторская задолженность по расчетам с заказчиками по состоянию на 31.12.2020 – 0 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021г. – 1510 тыс. руб.

В 2021 году создан резерв по сомнительным долгам в размере 1510 тыс. руб. на сумму долга ИП Бугрим Е.А.

Резервы под обесценение финансовых вложений в 2021 году не создавались.

Расходы на ключевой персонал за 2021 год составила 2751 тыс. руб. (заработная плата и взносы во внебюджетные фонды). Других расходов на ключевой персонал за 2021 год не производилась.

События после отчетной даты

В феврале и марте 2022 года США и ЕС объявили санкции на предприятия РФ.

Установлены ограничения по трансграничным переводам в долларах США и евро.

ЗАО «Рублево-2» имеет кредитовое сальдо валютной задолженности по состоянию на 31.12.2021 – 2099 тыс. долларов США.

Резкое увеличение курса доллара может привести к существенным убыткам ЗАО «Рублево-2. Введены ограничения на платежи в долларах США и евро.

На данный момент оценить влияние санкций США и ЕС и контрсанкций РФ не представляется возможным.

Инвестиционная деятельность

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе основных средств Общества числятся (по остаточной стоимости в тысячах рублей):

Здания	10368
Сооружения	166603
Машины и оборудование (кроме офисного)	7
Офисное оборудование	79
Транспортные средства	1154
Производственный и хозяйственный инвентарь	-
Многолетние насаждения	1061
Земельные участки	754172
Другие ОС	1944
Незавершенное строительство	-
Итого	935388

На конец отчетного периода общий коэффициент износа основных фондов Общества составил 62%. Способ начисления амортизации основных средств – линейный. Сроки полезного использования основных средств от 5 до 30 лет.

Производственные запасы включаются в себестоимость строительства по себестоимости единицы запасов.

За 2021 год объем капитальных вложений составил 3396 тыс. рублей.

Источником финансирования инвестиций в строительство жилого комплекса являются средства, полученные от возвратов по предоставленным займам.

Операции со связанными сторонами

У общества существует связанная сторона Компания «Эвендер Компани Лимитед». Общество заключило договор займа с этой компанией договор займа №б/н от 22.12.2017. На 31.12.2021г остаток основного долга-3174 тыс. долларов США. Общество приобрело в 2017 и 2020 году у связанной компании Френтал Девелопментс Лимитед право требования долга к другой связанной компании ООО «Юг-Новый Век». Сумма сделки составляет 702 150 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 долг Общества перед компанией Френтал Девелопментс Лимитед составляет 702 150 тыс. руб. Компании Френтал Девелопмент Лимитед, ООО «Юг-Новый Век», ЗАО «Рублево-2» находятся под общим контролем.

Заключение.

Общество выражает уверенность в том, что и в дальнейшем в результате финансово-хозяйственной деятельности будет получен значительный доход и прибыль.

На основании всего вышеизложенного, Общество не высказывает сомнений в дальнейшей непрерывной деятельности.

Генеральный директор
ЗАО «Рублево-2»



Санатуллоев Р.А.