

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2020  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2020 ГОД**

**10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АЭБ Капитал»

Правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Место нахождения: 677000 Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д.4/4, офис 204.

Сведения об единственном участнике: АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО – 100%

Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор Борисов Игорь Анатольевич

Размер уставного капитала: 207 828 000,00 (Двести семь миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

Государственная регистрация: Свидетельство о регистрации юридического лица

Серия 14 № 002141135 от 13.01.2015 г.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 14 № 002141136 от 13.01.2015 г.

Идентификационный номер налогоплательщика: 1435289990

Код причины постановки на учет: 143501001

Основной государственный регистрац

ионный номер: 1151447000044

Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий

Среднегодовая численность работников за 2019 г. составляет 42 человек

Среднегодовая численность работников за 2020 г. составляет 57 человек

Численность работающих по состоянию на 31.12.2020 – 65 человек

Состав членов Совета директоров в отчетном периоде:

с 30.04.2019 по 03.06.2020:

- Борисов Игорь Анатольевич
- Брюшков Роман Олегович
- Великих Валерий Аркадьевич
- Николаева Людмила Валерьевна
- Платонова Светлана Петровна

С 04.06.2020 по настоящее время:

- Борисов Игорь Анатольевич
- Григорьева Евгения Васильевна
- Николаева Людмила Валерьевна
- Табунанов Анатолий Семенович
- Филиппов Дмитрий Васильевич

Аудитор: ООО «ФинЭкспертиза», член СРО аудиторов и аудиторских организаций «Российский союз аудиторов» (СРО РСА), Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11603076287 до 24.01.2020; член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 12006017998 с 24.01.2020.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс.руб.

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

## 11. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

### 11.1. Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО «АЭБ Капитал»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным
1.	Акционерный Коммерческий Банк «Алмазэргиэнбанк» Акционерное общество (АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО)	677000, РФ, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пр. Ленина, 1	ООО «АЭБ Капитал» является дочерним обществом АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО, в силу количества принадлежащих долей в уставном капитале ООО «АЭБ Капитал», в процентах – 100 (в силу полного участия в уставном капитале, имеет возможность определять решения, принимаемые обществом)
2.	Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия)	677018, РФ, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Аммосова, д.8	Количество принадлежащих акций (голосующих акций) в уставном капитале АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО, в процентах – 87,23
3.	Борисов Игорь Анатольевич	РФ, Единичный исполнительный орган – генеральный директор, член Совета директоров	Контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4.	Николаева Людмила Валерьевна	РФ, член Совета директоров	Контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
5.	Табунанов Анатолий Семенович	РФ, член Совета директоров	Контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
6.	Григорьева Евгения Васильевна	РФ, член Совета директоров	Контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
7.	Филиппов Дмитрий Васильевич	РФ, член Совета директоров	Контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
8.	Брюшков Роман Олегович	РФ, член Совета директоров по 03.06.2020	Контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
9.	Великих Валерий Аркадьевич	РФ, член Совета директоров по 03.06.2020	Контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
10.	Платонова Светлана Петровна	РФ, член Совета директоров по 03.06.2020	Контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

**11.2. Перечень субъектов, на которые ООО «АЭБ Капитал» оказывает влияние, либо контролируемых ООО «АЭБ Капитал»**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения , для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Якутский центр недвижимости»	677000 Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д.4/4, офис 204	ООО «ЯЦ Недвижимость» является дочерним обществом ООО «АЭБ Капитал», в силу количества принадлежащих долей в уставном капитале ООО «ЯЦ Недвижимость», в процентах – 100 (в силу преобладающего участия в уставном капитале, имеет возможность определять решения, принимаемые обществом)

**11.3. Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «АЭБ Капитал»**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения , для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным
1.	Общество с ограниченной ответственностью микро-финансовая компания «АЭБ Партнер» (ООО МФК «АЭБ Партнер»)	677000, РФ, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пр. Ленина, 1	ООО МФК «АЭБ Партнер» является дочерним обществом АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО, в силу количества принадлежащих долей в уставном капитале ООО МФК «АЭБ Партнер», в процентах – 100 (в силу преобладающего участия в уставном капитале, имеет возможность определять решения, принимаемые обществом)
2.	Общество с ограниченной ответственностью «АЭБ АЙТИ» (ООО «АЭБ АЙТИ»)	677000, РФ, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пр. Ленина, 1	ООО «АЭБ АЙТИ» является дочерним обществом АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО, в силу количества принадлежащих долей в уставном капитале ООО «АЭБ АЙТИ», в процентах – 97,6 (в силу преобладающего участия в уставном капитале, имеет возможность определять решения, принимаемые обществом)
3.	Общество с ограниченной ответственностью «СЭЙБИЭМ» (ООО «СЭЙБИЭМ»)	677903, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, микрорайон Кангалассы, улица Комсомольская, дом 7	ООО «СЭЙБИЭМ» является дочерним обществом АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО, в силу количества принадлежащих долей в уставном капитале ООО «СЭЙБИЭМ», в процентах – 100 (в силу преобладающего участия в уставном капитале, имеет возможность определять решения, принимаемые обществом)

**11.4. Перечень операций со связанными сторонами в отчетном периоде**

В отчетном периоде осуществлены следующие операции со связанными сторонами:

№ п/п	Виды операций	Сальдо на 01.01.2019 "-" дебиторская задолженность "-" кредиторская задолженность	Обороты по дебету	Обороты по кредиту	Сальдо на 31.12.2019 на конец отчетного года операции "+" дебиторская задолженность "-" кредиторская задолженность	Обороты по дебету	Обороты по кредиту	Сальдо на 31.12.2020 на конец отчетного года операции "+" дебиторская задолженность "-" кредиторская задолженность
1	Основное общество	-271 504	302 912	297 168	-265 760	388 113	442 345	-319 992
1.1	Договоры купли-продажи, оказания услуг	-868	9 528	13 360	-4 700	6 400	24 338	-22 638
1.2	Получение банковского кредита	-230 000	223 107	253 770	-260 663	344 669	381 059	-297 053
1.3	Проценты за пользование кредитными средствами	-416	26 524	26 505	-397	34 718	34 622	-301
1.4	Строительство объекта недвижимости на основании инвестиционного договора	-40 007	40 007	0	0	0	0	0
1.5	Операции по прочим банковским услугам	-213	3 746	3 533	0	2 326	2 326	0
2	Дочерние и зависимые общества	5 178	40 025	962	44 241	67 526	16 037	99 359
2.1	заключение договора ДДУ	5 178	-5 178	0	0	0	0	0
2.2	Договоры аренды и купли-продажи имущества	0	25 962	962	25 000	67 526	16 037	76 489
2.3	договор цессии	0	22 870	0	22 870	0	0	22 870
3	Организации, контролируемые основным обществом	-511	110 170	78 176	31 460	177	31 637	0
3.1	Договоры купли-продажи, оказания услуг	23	6 722	6 722	0	177	177	0
3.2	Выполнение строительных работ по договорам подряда	-534	103 448	71 454	31 460	0	31 460	0

## **12. ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ, ВЫПЛАЧИВАЕМЫЕ ОБЩЕСТВОМ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ**

В отчетном периоде основному управленческому персоналу выплачены следующие вознаграждения: оплата труда, страховые взносы на обязательное пенсионное, обязательное медицинское, обязательное социальное страхование, премии, ежегодный оплачиваемый отпуск, в размере 15 348 тыс.руб., за 2019 год было выплачено 11 133 тыс.руб. Все виды выплат являются краткосрочными вознаграждениями.

## **13. ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ.**

### **• 13.1. Раскрытие отдельных положений Учетной политики**

Движение средств, полученных организацией в качестве целевого финансирования, по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам отражаются в бухгалтерском учете на балансовом счете 86 «Целевое финансирование». Аналитический учет на этом счете ведется по назначению целевых средств, в разрезе договоров долевого участия (инвестиционных договоров) и контрагентов.

Учет расходования средств целевого финансирования ведется по фактическим затратам по каждому объекту, каким является многоквартирный дом. Использование средств целевого финансирования по договорам долевого участия учитываются на счете 20.01 «Основное производство» в разрезе объектов строительства (многоквартирного дома).

В случае последующей продажи помещений, расходы на его строительство относятся в дебет счета 43 «Готовая продукция» на дату утверждения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, где формируется балансовая стоимость объекта, предназначенного для продажи. Доходом от реализации жилых и нежилых помещений для последующей продажи будет выручка от продажи готовой продукции.

В бухгалтерской отчетности начисленные средства целевого финансирования по договорам участия в долевом строительстве инвестиционным договорам отражаются до даты передачи объекта строительства:

- по строке «Прочие обязательства» раздела «Долгосрочные обязательства» если срок до даты сдачи объекта, указанной в проектной декларации, на отчетную дату составляет более 12 месяцев;

- по строке «Прочие обязательства» раздела «Краткосрочные обязательства» если срок до даты сдачи объекта, указанной в проектной декларации, на отчетную дату составляет менее 12 месяцев, а также в случае если объект не передан участнику долевого строительства или инвестору после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Затраты по предполагаемым объектам капитального строительства подлежат учету на счете 97 «Расходы будущих периодов» в разрезе объектов. При этом к таким затратам относятся все расходы на проведение проектных и изыскательских работ и прочие затраты, непосредственно связанные с принятием решения о будущем возведении объектов (в т. ч. зарплата, амортизация, арендная плата, стоимость принятых подрядных работ, командировочные расходы, прочие расходы). Указанные затраты накапливаются на счете 97 «Расходы будущих периодов» до получения разрешения на строительство объекта. После получения разрешения на строительство, накопленные затраты списываются в дебет счета 20 «Основное производство». В случае отказа от строительства, накопленные на счете 97 «Расходы будущих периодов» затраты по объекту включаются в состав прочих расходов.

Расходы, осуществляемые в качестве заказчика-застройщика, подлежат учету на счете 20 «Основное производство» в разрезе объектов строительства. До момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, признанные расходы учитываются как незавершенное производство.

- **13.2 Основные средства**

Амортизационные отчисления производятся линейным способом по всем группам объектов основных средств.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Объекты основных средств, стоимость которых не погашается:

Наименование объекта	Балансовая стоимость, тыс.руб.
Земельный участок 770 кв.м. (+/-3кв.м), г. Якутск, Хатынг-Юряхское шоссе 8 км, № 14:36:102076:120	1 744
Земельный участок 3 827 кв.м., с. Намцы, ул. Автоторожная, д.1, 14:18:000000:755	616
Земельный участок 4 224 кв.м., с. Намцы, ул. Автоторожная, д.1, 14:18:000000:1419	678
Земельный участок 732 кв.м., с. Намцы, ул. И.Винокурова, 14:18:060002:5501	60
Земельный участок под гараж 2 г. Якутск мкр 203 14:36:105027:22	408
Земельный участок под гаражный бокс 1 г. Якутск 202-й м-н 14:36:105027:36	408

### **13.3. Доходные вложения в материальные ценности**

Вложения Общества в часть имущества, здания, помещения, оборудования, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода признаются доходными вложениями в материальные ценности.

В качестве доходными вложениями в материальные ценности могут признаваться объекты, ранее учитываемые Обществом в качестве основных средств, товаров для перепродажи или готовой продукции.

В составе доходных вложений в материальные ценности признаны следующие объекты:

Наименование вложения	На 31.12.2019	На 31.12.2020
Недвижимое имущество в с. Амга	0	34 320
Недвижимое имущество в с.Марха	0	22 946
Нежилые помещения в г.Якутске	0	99 878
Объекты коммунального хозяйства в с.Намцы	14 863	13 862
Парковочные машино-места	0	100 326
Прочее имущество	0	6 742
<b>Итого</b>	<b>14 863</b>	<b>278 073</b>

### 13.4. Финансовые вложения

При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

В отчетном периоде финансовые вложения для которых определяется текущая рыночная стоимость отсутствовали. Обесценение финансовых вложений отсутствует.

Займы, предоставленные работникам организации под проценты и признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет 73.01 "Расчеты по предоставленным займам".

Расчеты с контрагентами по начислению и оплате процентов по предоставленным займам отражаются с применением 76.09.1 «Расчеты по начисленным процентам» и отражаются в составе дебиторской задолженности.

### • 13.5. Запасы

Согласно разделу 3 «Сырье и материалы» Учетной политики в состав материально-производственных запасов (МПЗ) включаются только материалы, предназначенные для производства продукции (выполнения работ, оказания услуг), а также для управленческих нужд организации. Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ.

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих МПЗ.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способ ФИФО).

Согласно разделу 4 «Готовая продукция и товары» Учетной политики товары учитываются организацией по фактической себестоимости, в которую включаются все затраты, связанные с их приобретением. ТЗР, понесенные в связи с приобретением товаров с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих товаров.

При отпуске товаров их оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы. Себестоимость единицы запаса при отпуске товаров определяется с учетом всех затрат на приобретение.

Выпуск готовой продукции – строительных материалов «блоки» и «полублоки», включая производство на давальческой основе сторонними организациями переработчиками ведется с применением счета 40 «Выпуск готовой продукции». Остатки готовой продукции отражаются на счете 43 "Готовая продукция" в оценке по нормативной (плановой) производственной себестоимости.

В конце каждого месяца, когда фактическая себестоимость продукции полностью сформирована, сопоставляются дебетовый и кредитовый обороты счета 40 для определения суммы отклонений фактической себестоимости от учетной цены.

В отчетном периоде передача МПЗ в залог и снижение стоимости МПЗ отсутствовали.

### 13.6. Прочие обязательства

Тыс.руб.

п/п	Полное наименование кредитора	Задолженность на 31.12.2018	Задолженность на 31.12.2019	Задолженность на 31.12.2020
<b>Прочие долгосрочные обязательства</b>				
	<i>Обязательства перед участниками долевого строительства по передаче созданного актива</i>	49 440	-	-
1	Обязательства перед участниками долевого строительства по передаче недвижимого имущества (квартир) МЖД 3-3 в 203 микрорайоне г.Якутска (ООО «АЭБ Капитал – застройщик объекта)	49 440	-	-
	<i>Обязательства по лизинговым платежам</i>	-	5 007	-
2	Обязательства по оплате лизинговых платежей перед ООО «Скания Лизинг» по договору лизинга автотранспортного средства № №15253-115-001 от 25.12.2019	-	5 007	-
3	Задолженность по договорам купли-продажи имущества	-	-	20 238
	<b>ИТОГО прочие долгосрочные обязательства:</b>	<b>49 440,00</b>	<b>5 007</b>	<b>20 238</b>

п/п	Полное наименование кредитора	Задолженность на 31.12.2018	Задолженность на 31.12.2019	Задолженность на 31.12.2020
<b>Прочие краткосрочные обязательства</b>				
	<i>Обязательства перед участниками долевого строительства по передаче созданного актива</i>	26 715	277 252	-
1	Обязательства перед участниками долевого строительства по передаче недвижимого имущества (квартир) МЖД в с.Намцы ул.Винокурова (ООО «АЭБ Капитал – застройщик объекта)	26 715	-	-
2	Обязательства перед участниками долевого строительства по передаче недвижимого имущества (квартир) МЖД 3-3 в 203 микрорайоне г.Якутска (ООО «АЭБ Капитал – застройщик объекта)	-	277 252	-
	<i>Обязательства по передаче созданного актива по инвестиционным договорам</i>	40 007	-	-
3	Обязательства недвижимого имущества офис Алмазэргизбанк с.Намцы ул.Винокурова (ООО «АЭБ Капитал – застройщик объекта)	40 007	-	-
	<i>Обязательства по лизинговым платежам</i>	-	5 000	6 961
4	Обязательства по оплате лизинговых платежей перед ООО «Скания Лизинг» по договору лизинга автотранспортного средства № 15253-115-001 от 25.12.2019	-	5 000	4 987
5	Обязательства по оплате лизинговых платежей перед ИНВЕСТ-БИЗНЕС ЛИЗИНГ ООО по договору лизинга автотранспортного средства № 0152-01С-01 от 30.12.2019	-	-	1 627
6	Обязательства по оплате лизинговых платежей перед СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО по договору лизинга автотранспортного средства № ОВ/Ф-79608-01-01 от 03.03.2020	-	-	347
	<b>ИТОГО прочие краткосрочные обязательства:</b>	<b>66 722</b>	<b>282 252</b>	<b>6 961</b>

### 13.7. Займы и кредиты

Кредитор	Номер и дата договора	Сумма договора, тыс.руб.	Остаток на 31.12.2019	Остаток на 31.12.2020	Процентная ставка	Срок возврата/график гашения	Суммы включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.
<b>Краткосрочные</b>							
ИП Ефимов Д.П.	Договор займа с залоговым обеспечением от 02.03.18 г.	100 000	83 333	83 333	15%	83 333 - до 20.01.2021	-
АО «РИК Плюс»	Договор № 160000015 от 20.02.16	251 804	-	251 804	3,70%	До 17.12.21	-
АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	Кредитный договор № 180000072 от 26.06.2018	120 000	45 000	75 000	10,5%	15 000 – до 25.01.21, 15 000 – до 25.02.21, 15 000 – до 25.03.21, 15 000 – до 25.04.21, 15 000 – до 25.05.21	-
АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	Кредитный договор № 180000111 от 31.08.2018	110 000	30 000	80 000	10,5%	10 000 – до 25.01.21, 10 000 – до 25.02.21, 10 000 – до 25.03.21, 10 000 – до 23.04.21, 10 000 – до 25.05.21, 10 000 – до 25.06.21, 10 000 – до 23.07.21, 10 000 – до 30.08.21	-
АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	Кредитный договор № 190000169 от 23.12.2019	100 000	-	100 000	10,5%	100 000 - до 30.12.2021	-
АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	Кредитный договор № 200000020 от 16.04.2020	24 700	-	20 031	11%	20 031 – до 30.06.2021	-
<b>Итого по краткосрочным</b>			<b>158 333</b>	<b>610 168</b>			
<b>Долгосрочные</b>							
АО «РИК Плюс»	Договор № 160000015 от 20.02.16	251 804	251 804	-	3,70%	До 17.12.21	-
АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	Кредитный договор № 180000072 от 26.06.2018	120 000	75 000	-	10,5%		-
АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	Кредитный договор № 180000111 от 31.08.2018	110 000	80 000	-	10,5%		-
АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	Кредитный договор №	100 000	30 663	-	10,5%		-

Кредитор	Номер и дата договора	Сумма договора, тыс.руб.	Остаток на 31.12.2019	Остаток на 31.12.2020	Процентная ставка	Срок возврата/график гашения	Суммы включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате займов, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.
	190000169 от 23.12.2019						
АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	Кредитный договор № 200000152 от 28.12.2020	120 000*	-	22 023	11,46%	30 000 – до 30.09.2023	-
<b>Итого по долгосрочным</b>			<b>437 467</b>	<b>22 023</b>			
<b>ИТОГО:</b>			<b>595 800</b>	<b>632 191</b>			

\*по состоянию на 31.12.2020 сумма недополученных кредитных средств по кредитному договору №200000152 от 28.12.2020 с АКБ «Алмазэргиэнбанк» составила 97 977 тыс.руб.

### 13.8. Расчеты по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)

Наименование показателя	2019 г.	2020 г.
<b>Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль;</b>	<b>1 152</b>	<b>816</b>
<b>Постоянный налоговый расход (доход)</b>	<b>(2 339)</b>	<b>(932)</b>
Отрицательные постоянные разницы (признание в бухгалтерском учете расходов, не принимаемых к налоговому учету в соответствии с гл.25 НК РФ)	21 390	4 662
<b>Начислены постоянные налоговые обязательства</b>	<b>4 278</b>	<b>932</b>
Положительные постоянные разницы	9 695	-
<b>Начислены постоянные налоговые активы</b>	<b>1 939</b>	<b>-</b>
Временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль:		
Налогооблагаемые временные разницы возникшие (признание в налоговом учете расходов стоимости амортизируемого имущества стоимостью до 100 тыс.руб., отражаемых в бух.учете в первоначальной стоимости и амортизируемых)	134 685	863
<b>Начислены отложенные налоговые обязательства</b>	<b>26 937</b>	<b>173</b>
Налогооблагаемые временные разницы погашенные (погашение временных разниц по признанию выручки по строительству МЖД 3-3 с привлечением средств долевого участия)	115 635	24 508

Наименование показателя	2019 г.	2020 г.
<b>Погашены отложенные налоговые обязательства</b>	<b>23 127</b>	<b>4 902</b>
Вычитаемые временные разницы возникшие (начисленные оценочные обязательства по выплате отпускных, расходам на строительство объектов, разница по амортизации основных средств)	11 600	28 503
<b>Начислены отложенные налоговые активы</b>	<b>2 320</b>	<b>5 701</b>
Вычитаемые временные разницы погашенные (погашенные оценочные обязательства по выплате отпускных)	7 735	9 685
<b>Погашены отложенные налоговые активы</b>	<b>1 547</b>	<b>1 937</b>
Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, списанные в связи с выбытием актива (продажей, передачей на безвозмездной основе или ликвидацией) или вида обязательства.	-	-
<b>Итого отложенный налог на прибыль</b>	<b>(3 037)</b>	<b>8 492</b>

Отложенный налог на прибыль в размере 8 492 тыс.руб. отражен в отчете о прибылях и убытках за 2020 год в связи с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде. Применяемая налоговая ставка налога на прибыль 20%.

#### 14. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2020 г.

Согласно разделу 11 «Доходы и расходы» Учетной политики выручка от выполнения работ, оказания услуг с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, если возможно определить степень их готовности. При этом длительным циклом изготовления считается период, превышающий 12 месяцев.

Выручка от выполнения работ с длительным циклом изготовления – объектов строительства по договорам строительного подряда, признается по мере готовности строительно-монтажных работ. При этом длительным циклом изготовления считается период, превышающий 12 месяцев.

Для признания выручки от выполнения работ с длительным циклом изготовления – объектов строительства по договорам строительного подряда, способом "по мере готовности" степень завершенности производственного цикла на отчетную дату принимается исходя из физических показателей степени готовности объекта на основании справки производственно-технического отдела.

Выручка, признаваемая в отчетном периоде, определяется как доля от общей планируемой выручки, установленной условиями договора строительного подряда, соответствующая степени завершенности производственного цикла, за вычетом выручки, признанной в предыдущих отчетных периодах, по формуле:

$ВОП = ОПВ \times СГО - ВПП$ , где:

ВОП - выручка, признаваемая в отчетном периоде;

ОПВ - общая планируемая выручка в оценке на отчетную дату;

СГО - степень готовности объекта строительства выраженная в процентах;

ВПП - выручка, признанная в предыдущих отчетных периодах.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка учитывается на счете 46 "Выполненные этапы по незавершенным работам" обособленно.

Поступления, получение которых связано с деятельностью по предоставлению за плату во временное владение и пользование активов предприятия, признаются доходами от обычных видов деятельности.

Доходы от продажи прочих активов, включая основные средства, материально-производственные запасы, финансовые вложения, имущественные права и другие активы, в случае превышения таких доходов более 5 % от общей суммы выручки по всем видам деятельности, при условии осуществления таких операций на регулярной основе признаются доходами от обычной деятельности.

В бухгалтерском учете по объектам строительства с привлечением средств долевого строительства, где Общество является заказчиком-застройщиком выручка признается на дату подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию уполномоченным органом. Выручка определяется раной величине цене договоров долевого участия в строительстве, заключенных и прошедших государственную регистрацию на дату подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

На дату подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию уполномоченным органом расходы по объекту строительства с привлечением средств участников долевого строительства переносятся в дебет счета 90.02.1 «Себестоимость продаж». Расходы, относящиеся к объектам, право собственности на которые переходит к самому Обществу переносятся в дебет счета 43 «Готовая продукция».

#### 14.1. Строка 2110 «Выручка»

Тыс.руб.

Вид деятельности	За 2019 год	За 2020 год
Договоры строительного подряда	640 575	485 289
Переуступка прав требования по договорам ДДУ (от Общества в качестве участника долевого строительства третьим лицам)	361 604	1 277
Прочая деятельность	34 733	83 133
Реализация готовой продукции - жилых и нежилых помещений	12 810	76 329
Строительство по ДДУ (стоимость заключенных договоров)	0	364 775
<b>Итого</b>	<b>1 049 722</b>	<b>1 010 803</b>

14.2. Информация по выручке, полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами:

Показатель	Единица измерения	Значение показателя
Общее количество организаций, с которыми осуществляются расчеты недежными средствами	шт.	6
В том числе:		
БК-ЧАРАН ООО	тыс.руб.	328
ИП Матвеева Ирина Иннокентьевна	тыс.руб.	1 768
САХАСТРОЙМОНТАЖ ООО	тыс.руб.	1 873
СИТИМ ООО (ИНН 1435312800)	тыс.руб.	11
ЯННАМЕД ООО МЕДИЦИНСКАЯ КЛИНИКА	тыс.руб.	132
ЯЦ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	тыс.руб.	4 277

#### 14.3. Строка 2120 «Себестоимость продаж»

Тыс.руб.

Вид деятельности	За 2019 год	За 2020 год
Договоры строительного подряда	641 541	472 816
Переуступка прав требования по договорам ДДУ (от Общества в качестве участника долевого строительства третьим лицам)	317 087	2 229
Прочая деятельность	11 304	23 451
Реализация готовой продукции - жилых и нежилых помещений	3 233	71 966
Строительство по ДДУ (себестоимость помещений с привлечением средств долевого участия в строительстве)	0	304 500
<b>Итого</b>	<b>973 165</b>	<b>874 962</b>

14.4. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-8 "Управленческие расходы»)

14.5. Коммерческие расходы - расходы, связанные с реализацией объектов строительства, иных объектов недвижимости (ФОТ персонала отдела продаж, рекламные расходы, госпошлины, расходы на страхование ответственности застройщика, расходы на услуги риэлторов, другие аналогичные расходы), учитываются на счете 44 "Расходы на продажу" в разрезе объектов строительства. Расходы, относящиеся к нескольким объектам или невозможности отнесения расходов к конкретному объекту, распределяются пропорционально площади объектов строительства, исходя из площади подлежащей продаже в момент начала продаж. Расходы списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.07 "Расходы на продажу".

#### 14.6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	596 538	923 802
Расходы на оплату труда и вознаграждения по договорам ГПХ	5620	54 597	64 389
Отчисления на социальные нужды	5630	14 811	22 170
Амортизация	5640	5 337	14 637
Прочие затраты, в том числе:	5650	344 001	35 628
Стоимость приобретения прав требования по договорам долевого участия для последующей переуступки	5651	317 075	2 229
проценты по кредитам	5652	13 906	9 662
прочее	5353	13 020	23 737
Итого по элементам	5660	1 015 284	1 060 626
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(17 437)	(149 121)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	27 144	9 976
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 024 991	921 481

#### 14.7. Строка 2340 «Прочие доходы»

Тыс.руб.

Наименование прочих доходов	за 2019 г.	за 2020 г.
Возмещение понесенных расходов	1 168	1 500
Возмещение расходов по процентам	3 355	6 850
Доходы по договору цессии	0	4 782
Излишки выявленные при инвентаризации	446	627
Прибыль (убытки) прошлого периода по расторж.ДДУ	9 654	0
Прочие доходы	625	752
Реализация основных средств	25 522	1 033
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	1 086	1 646
<b>Итого</b>	<b>41 856</b>	<b>17 190</b>

#### 14.8. Строка 2350 «Прочие расходы»

Тыс.руб.

Наименование прочих расходов	за 2019 г.	за 2020 г.
Возврат оплаты за разницу в площадях по ДДУ	0	2 293
Гарантийные работы	455	5 922
Доходы (расходы) прошлых лет	285	26 800
Премирование	802	8 702

Наименование прочих расходов	за 2019 г.	за 2020 г.
Прибыль (убытки) прошлого периода по расторжению ДДУ	10 378	0
Прочие расходы	5 361	3 094
Расходы на содержание коммерческой недвижимости вне периодов ее сдачи в аренду	991	972
Расходы на содержание производственных мощностей при простое	0	1 812
Расходы на услуги банков	1 557	3 662
Расходы по договору цессии	0	3 200
Расходы по объектам строительства с привлечением средств долевого участия после ввода в эксплуатацию	2 594	94
Расходы профилактика КОВИД19	0	1 315
Реализация основных средств	6 310	0
Списание НДС по переуступке ДДУ на прочие расходы	8 084	0
Списание РБП по бесперспектив. проектам не приним. НУ	0	1 366
Убыток по долевого строительству	2 917	0
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	5	23
<b>Итого</b>	<b>39 739</b>	<b>59 255</b>

#### 15. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2020 Г.

**15.1.** В отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, указываются краткосрочные депозиты (до 3-х месяцев) с правом пополнения и отзыва денежных средств.

**15.2.** Денежные потоки, связанные с платежами по расчетам по договорам участия в долевом строительстве и договорам переуступки прав по договорам участия в долевом строительстве отражаются в разделе «Текущая деятельность» отчета о движении денежных средств.

#### 15.3. Расшифровка показателей отчета о движении денежных средств

Тыс.руб.

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	898 490	1 265 567
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	720 758	695 199
в том числе			
поступления от ООО "ЯЦ Недвижимость"	41111	-	-
поступления от АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	41112	1 250	4 983
прочие поступления	4119	4 043	7 011
в том числе			
поступления от АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	41191	584	1 150
Платежи - всего	4120	(830 927)	(952 229)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(669 806)	(700 453)
в том числе			
платежи АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	41211	(1)	(1 860)
платежи ООО "ЯЦ Недвижимость"	41212	(621)	(60)
процентов по долговым обязательствам	4123	(56 537)	(50 218)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
в том числе платежи АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	41231	(34 718)	(26 524)
платежи ООО "ЯЦ Недвижимость"	41232	(3)	-
прочие платежи	4129	(15 656)	(15 804)
в том числе банковское обслуживание	41291	(6 143)	(3 288)
в том числе платежи АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	412911	(1 729)	(1 586)
госпошлина	41292	(3 400)	(607)
имущественные налоги	41293	(2 566)	(213)
возврат по инвестиционному договору	41294	-	(3 386)
в том числе платежи АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	412941	-	(3 386)
взносы в СРО	41295	(332)	(2 078)
страхование	41296	(970)	(3 607)
прочие платежи	41297	(2 245)	(2 625)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	12 161	43 489
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	658	523
в том числе поступления от ООО "ЯЦ Недвижимость"	42111	-	523
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 103	1 980
в том числе поступления от ООО "ЯЦ Недвижимость"	42141	10	12
Платежи - всего	4220	(47 802)	(325 619)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(26 702)	(274 686)
в том числе платежи АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	42211	(6 281)	(958)
платежи ООО "ЯЦ Недвижимость"	42212	(1 662)	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	128 159	178 770
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	128 159	178 770
в том числе поступления от АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	43111	126 059	178 770
поступления от ООО "ЯЦ Недвижимость"	43112	2 100	-
Платежи - всего	4320	(99 638)	(166 496)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 502)	-
в том числе платежи АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	43221	(1 502)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(91 769)	(164 774)
в том числе платежи АКБ "Алмазэргиэнбанк" АО	43231	(89 669)	(148 107)
платежи ООО "ЯЦ Недвижимость"	43232	(2 100)	-

## 16. ПРОЧЕЕ РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

### 16.1. Информация по договорам строительного подряда (ПБУ 2/2008)

- **Информация по договорам строительного подряда, исполнявшимся в 2020 году:**

Сумма признанной в отчетном периоде выручки по договору, без НДС – 485 289 тыс.руб.

Порядок признания выручки – по мере готовности

Общая сумма понесенных расходов – 472 816 тыс.руб.

Общая сумма признанных убытков – 35 612 тыс.руб.

Сумма полученной предварительной оплаты на 31.12.2020 – отсутствует.

Сумма за выполненные работы, не предъявленная заказчику - отсутствует.

### 16.2. Информация о выданных обязательствах

Сведения о выданных обязательствах приведены в п.8 Пояснений в табличной форме к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 г.

**16.2.1.** По договору залога прав по договору банковского счета от 12.12.2018, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью "АЭБ Капитал", Акционерным обществом "Фонд развития Дальнего Востока и Байкальского региона" и Банком ВТБ (публичное акционерное общество), предметом договора является залог прав по договору банковского счета, открытого ООО «АЭБ Капитал» в Банк ВТБ (ПАО) (счет № 40702810214020001389), в обеспечение обязательств:

- ООО «Саюри» по договору займа, заключенному им с АО «ФРДВ и БР»;
- МУП «Горснаб» ГО г.Якутск – по выкупу у АО «ФРДВ и БР» доли в уставном капитале ООО «Саюри».

Предметом залога являются все денежные средства, находящиеся на залоговом счете в любой момент времени. Согласно п.2.2.4 Договора стороны установили, что в силу природы предмета залога его стоимость может периодически меняться.

По состоянию на 31.12.2020 на залоговом банковском счете остаток денежных средств был равен 7 962 тыс.руб. В связи с чем, ООО «АЭБ Капитал» на отчетную дату отражает наличие выданных обязательств по договору залога прав по договору банковского счета от 12.12.2018 в сумме равной остатку на залоговом счете.

### 16.3. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

**16.4. Информация о государственной помощи (ПБУ 13/2000)**

Информация не раскрывается в связи с отсутствием в учете получения и использования государственной помощи.

**16.5. Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»**

Информация не раскрывается в связи с отсутствием в учете нематериальных активов.

**16.6. Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с ПБУ 17/2002 «Учет расходов на НИОКР»**

Информация не раскрывается в связи с отсутствием в учете расходов на НИОКР.

**16.7. Информация о намерениях прекращения деятельности общества**

Намерения по прекращению деятельности путем продажи имущественного комплекса (организации) или его отдельных активов, отказа от продолжения части деятельности общества отсутствуют.

Генеральный директор

01 марта 2021 г.



**Борисов И.А.**

