

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ООО «Павловский квартал»

ЗА 2020 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Павловский квартал» (далее Общество) зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г. Москве за номером 1087746241450 18.02.2008г., свидетельство 77 № 010317858.

Организационно-правовая форма ООО «Павловский квартал» - общество с ограниченной ответственностью, код собственности ОКФС - 16, частная собственность.

Место нахождения (юридический адрес) ООО «Павловский квартал» - 143500, Московская обл, Истринский р-н, Истра г, Шнырева ул, дом № 57, офис 206.

Основными видами деятельности ООО «Павловский квартал» являются - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. В 2020 году Общество осуществляло строительство многоквартирных жилых домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Разрешение на строительство № КЮ50-06-6321-2016 получено Обществом 28.10.2016 г.

В январе 2020г. Общество получило разрешение на ввод в эксплуатацию жилых домов №№ 1,2,4-8, 4 очереди строительства. Строительство многоквартирной жилой застройки «Павлово-3» завершено.

Для осуществления текущей деятельности Общество привлекало кредитные средства банков и других юридических лиц. Инвестиционную деятельность Общество в 2020г. не осуществляло.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Павловский квартал» включает показатели деятельности всех филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы), а именно:

В 2018г. Общество подало сообщение о закрытии обособленного подразделения по адресу Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки д. 115 стр. 4 с основным видом деятельности «управление недвижимым имуществом». По состоянию на 31.12.2020г. данное подразделение снято с учета в налоговой инспекции.

Обособленное подразделение не являлось юридическим лицом, филиалом, представительством, не имело самостоятельного баланса, не имело расчетного и иных счетов в банке.

Среднегодовая численность работающих в ООО «Павловский квартал» составила: за отчетный период 1 чел., за предыдущий отчетный период 1 чел.

Единственным исполнительным органом является Генеральный директор Общества Терчикова Ольга Викторовна-полномочия с 01.07.2017г. согласно протоколу внеочередного общего собрания участников то 29.06.2017г. б/н.

Все суммы в таблицах Пояснений представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное.

2. АУДИТОР ОБЩЕСТВА

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФАУДИТСОДРУЖЕСТВО» (ООО «ПРОФАУДИТСОДРУЖЕСТВО»),

ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций 11806076035.

ОГРН 1187847240723, дата создания 28.08.2018г, ИНН 7814739019, КПП 781401001.

Юридический и фактический адрес: 197375, г. Санкт-Петербург, Земский пер., д. 8, корп. 2, оф. 23.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета ООО «Павловский квартал» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «Павловский квартал» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, кроме случаев, когда организация допустила при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил, которые должны быть подробно раскрыты.

При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%.

3.1. Активы, обязательства и операции в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные средства в кассе и на счетах в банках, ценные бумаги (за исключением акций), средства в расчетах (за исключением полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков), выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Курсы основных иностранных валют составили:

Таблица 1

Валюта	на 31 декабря 2020г	на 31 декабря 2019г	на 31 декабря 2018г
Евро	90,6824	69,3406	79,4605
Доллар	73,8757	61,9057	69,4706

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, свернуто отражены в составе прочих доходов и расходов.

3.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и заказчиков, авансы по договорам на выполнение работ, оказание услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления классифицируются организацией как краткосрочная задолженность, вне зависимости от срока ее обращения (погашения)

Долгосрочная дебиторская задолженность отражается по группе статей «Прочие внеоборотные активы»

бухгалтерского баланса.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по капитальному строительству, поставщикам объектов основных средств независимо от срока их погашения отражаются отдельной статьей в группе статей «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам приобретения и создания объектов нематериальных активов средств, независимо от срока их погашения отражаются по статье «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса. Сумма таких авансов подлежит раскрытию в Пояснении к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

Авансы, выданные подрядчикам по НИОКР, независимо от срока их погашения отражаются по статье «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса. Сумма таких авансов подлежит раскрытию в Пояснении к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах. В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

3.3. Нематериальные активы

Первоначальной стоимостью нематериального актива, полученного по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, увеличенная на сумму дополнительных расходов, связанных с поступлением и обеспечением условий для использования нематериального актива в запланированных целях.

Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости и проверка на обесценение нематериальных активов в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности, не производится.

Амортизация по НМА с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

Общество установило следующие сроки полезного использования нематериальных активов:

Таблица 2

Группы нематериальных активов	Сроки полезного использования нематериальных активов (число лет)*
Программы для ЭВМ, базы данных	2-3
Прочие	10

На отчетную дату Обществом произведена проверка срока полезного использования на предмет его уточнения. Необходимость уточнения не выявлена.

3.4. Основные средства

В состав основных средств включаются фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, принятые к учету в установленном порядке с момента ввода их в эксплуатацию (независимо от даты

начала и окончания государственной регистрации прав собственности на них).

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств и стоимостью не более 40000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, увеличенная на сумму дополнительных расходов, связанных с поступлением и доведением основных средств до состояния, пригодного к использованию.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

использования линейным способом. Общество установило следующие сроки полезного использования объектов основных средств:

Таблица 3

Наименование показателя	Сроки полезного использования объектов основных средств (число лет)
	С 2002г.
Транспортные средства	3
Офисное оборудование	3
Производственный и хозяйственный инвентарь	5
Другие виды основных средств	2

Не подлежат амортизации следующие объекты ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- объекты, находящиеся на консервации сроком более 3 месяцев;
- объекты жилищного фонда, введенные в эксплуатацию до 1 января 2006 г. (по таким объектам, приобретенным начиная с 1 января 2006 г., амортизация начисляется в общем порядке);
- полностью амортизированные объекты, не списанные с баланса.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете «Арендованные основные средства» по договорной или иной, согласованной сторонами стоимости.

3.5. Внеоборотные активы

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Павловский квартал», расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Павло-Слободское, д. Лобаново, ул. Новая, состоящий из 29 жилых домов. Реализация строительства осуществляется за счет собственных, кредитных средств и средств физических и юридических лиц, привлеченных по договорам долевого участия.

Затраты по возведению объектов недвижимости до окончания строительства подлежат учету на счете 08.33 «Строительство инвестиционных активов» и составляют незавершенное строительство.

В учете Инвестора-Застройщика фактические затраты по строительству объектов ОС, предназначенных в дальнейшем для реализации или собственного потребления, капитализируются на счетах 08.34.1 «Инвестиционные объекты, регистрируемые в собственность организации». Объекты долевого строительства учитываются на счете 08.34.2 «Инвестиционные объекты для

передачи инвесторам (дольщикам)».

Капитальные вложения учитываются на счетах бухгалтерского учета в разрезе объектов строительства. При невозможности прямого отнесения капитальных затрат на объект строительства, капитальные затраты собираются на синтетическом сводном объекте строительства с целью последующего распределения по существующим объектам.

Алгоритм распределения площадь объекта строительства к общей площади объектов строительства.

3.6. Запасы

При отпуске в производство и ином выбытии МПЗ (за исключением ядерных и делящихся материалов, драгоценных металлов и драгоценных камней) их оценка производится по средней себестоимости по каждой единице учета материалов. В расчет средней оценки единицы учета материалов включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления в течение данного месяца (отчетного периода).

3.7. Незавершенное производство

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

3.8. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской (финансовой) отчетности по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного периода. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы. Указанную корректировку Общество производит ежеквартально.

По долговым ценным бумагам (векселя, облигации), приобретенным с дисконтом, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, Обществом производится равномерное (ежемесячное) признание дохода в виде разницы между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам проверки на обесценение по состоянию на 31 декабря отчетного года. При определении величины резерва Обществом, на основании доступной информации, определена расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создан резерв под обесценение финансовых вложений. Изменения резерва по результатам тестирования на обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря отчетного года отнесены на прочие расходы и доходы.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, включая векселя и депозитные сертификаты), не имеющие рыночной стоимости, оцениваются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам способом ФИФО. Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги, такие как векселя и депозитные сертификаты), по которым

текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Организацией исходя из последней оценки.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

3.9. Займы и кредиты

Проценты по кредитам и займам полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

3.10. Отложенные налоги

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

3.11. Выручка, прочие доходы

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

В отчете о финансовых результатах следующие виды прочих доходов и расходов показываются свернуто:

- 1) доходы и расходы в виде курсовых разниц;
- 2) доходы и расходы от операций купли-продажи иностранной валюты;
- 3) отчисления в оценочные резервы и доходы в виде сумм восстановленных оценочных резервов;
- 4) доходы и расходы от переоценки ценных бумаг по рыночной стоимости;
- 5) доходы и расходы от выбытия объектов основных средств, объектов незавершенного строительства за исключением выбытия в результате купли-продажи указанных объектов;
- 6) дивиденды полученные за минусом суммы налога на прибыль, удерживаемого налоговым агентом согласно законодательству Российской Федерации;
- 7) доходы и расходы от выбытия долговых ценных бумаг, не приводящего к увеличению (уменьшению) капитала;
- 8) доходы и расходы по производным финансовым инструментам, связанным с одним объектом хеджирования.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете по мере готовности работы, услуги, продукции, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия, или по завершении выполнения работы, оказания

услуги, изготовления продукции в целом.

3.12. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Коммерческие и управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода.

3.13. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе расходы по абонентскому обслуживанию СКВ Контур), отражены в отчетности по сроку их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода - в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода - в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

3.14. Выручка и расходы по договорам строительного подряда и договорам оказания услуг в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в строительстве, выполнению работ по восстановлению зданий, сооружений, судов, а также по их ликвидации (разборке)

Для признания выручки и расходов по договору строительного подряда способом «по мере готовности» используется способ определения степени завершенности работ по доле понесенных на отчетную дату расходов по договору.

Доходы, не связанные непосредственно с исполнением договора строительного подряда учитываются в составе прочих доходов.

4. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТЕ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ

В 2020 году не производилось исправление существенных ошибок прошлых лет (не выявлено).

5. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

1. Выбор метода определения Текущего налога (п.22 ПБУ 18/02)
 - на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

2. Особенности признания отложенных обязательств

Общество не признает отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц, возникших в отношении инвестиций в дочерние компании при условии осуществления контроля над сроками восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, а также при существовании вероятности того, что в обозримом будущем временная разница не будет восстановлена (п.39 МСФО « IAS» 12).

6. ОПЕРАЦИОННАЯ СРЕДА

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований. Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику в 2019 году. Действие указанных факторов способствовало экономическому спаду в стране, характеризующемуся падением показателя валового внутреннего продукта. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. Рейтинг Российской Федерации был понижен до уровня «ниже инвестиционного». Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, рыночным, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

6.1 Финансовые риски

В состав финансовых рисков входят рыночные риски, кредитные и риски ликвидности.

Рыночный риск - это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты.

Риск изменения процентных ставок

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

Общество проводит мониторинг процентных ставок в отношении своих активов и обязательств. В представленной ниже таблице в обобщенном виде приведены процентные ставки на соответствующую отчетную дату.

Таблица 5

	2020	2019
Обязательства		
Займы полученные	2,5% - 9,75%	2,5% - 9,75%
Кредиты полученные	ЦБ+2,75%	ЦБ+2,75%

Валютный риск

Валютный риск - это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах. Подверженность риску изменения обменных курсов иностранных валют обусловлена, прежде всего, операционной деятельностью (когда выручка или расходы деноминированы в иностранной валюте).

Общество оказывает услуги, приобретает активы и услуги в российских рублях в силу чего не подвержена валютному риску.

6.2 Кредитные риски

Кредитный риск - это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Общество в незначительной степени подвержено кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью.

Управление кредитным риском, связанным с клиентами, осуществляется в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Обществом в отношении управления кредитным риском, связанным с клиентами.

6.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам и др. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства.

Учитывая тот факт, что часть суммы кредиторской задолженности Общества это кредиторская задолженность по услугам, получаемых от связанных сторон, у Общества есть возможность обсуждать варианты реструктуризации задолженности при необходимости. Кроме того, Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования (прежде всего, в рамках группы компаний), а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

6.4 Судебные разбирательства

В рамках обычной деятельности Общество может принимать участие в ряде судебных разбирательств. По мнению Руководства Общества, в настоящее время нет судебных разбирательств, исков к Обществу или вынесенных судебных решений, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение Общества.

6.5 Риски изменения судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества

Реализация данного риска, то есть изменение судебной практики, может повлечь негативные последствия в виде применения в отношении Общества штрафных санкций.

Для того чтобы ограничить возможное отрицательное влияние данного риска на свою деятельность, Обществом предусматриваются такие меры, как проведение постоянного мониторинга изменений судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества.

В случае внесения изменений в судебную практику по вопросам, связанным с деятельностью Общества, Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Вероятность возникновения данного риска оценивается как низкая, ущерб для Общества от реализации данного риска оценивается как низкий.

Таким образом, Общество рассматривает риск изменения судебной практики как незначительный и полагает, что проблема возможного вынесения судебных решений, имеющих негативный характер для Общества, не должна существенным образом повлиять на деятельность Общества.

6.6 Правовые риски

Правовые риски представляют собой риск убытков вследствие несоблюдения компаниями требований нормативных правовых актов и заключенных договоров, допущенных правовых ошибок при осуществлении деятельности и несовершенства правовой системы.

Управление правовыми рисками осуществляется в целях уменьшения (исключения) возможных убытков.

В целях поддержания правового риска на приемлемом уровне Обществом реализовываются следующие мероприятия:

- ✓ мониторинг изменений законодательной и нормативной базы Российской Федерации и анализ необходимости изменения внутренней нормативной базы Общества; мониторинг внутренних документов Общества на предмет их наличия, полноты и соответствия законодательной и нормативной базе РФ;
- ✓ информирование работников Общества об изменениях законодательства Российской Федерации, об изменениях внутренних документов Общества;
- ✓ стандартизация операций и сделок (порядки, процедуры, осуществления операций и сделок, заключения договоров) путем разработки и утверждения внутренних положений и типовых форм;
- ✓ контроль соблюдения установленному внутреннему порядку согласования сотрудниками Общества заключаемых договоров и сделок;
- ✓ систематический анализ показателей, характеризующих правовые риски;
- ✓ осуществление контроля эффективности управления правовым риском;
- ✓ правовая служба осуществляет мониторинг законодательства на постоянной основе, информирование работников Общества, об изменении положений и норм права, касающихся правового риска.

6.7 Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что тем не менее, не устраняет потенциальную возможность расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Реализация данного риска, то есть изменение правил налогообложения в Российской Федерации, может повлечь увеличение налоговой нагрузки на Общество и снижение чистой прибыли Общества.

Для того чтобы ограничить возможное отрицательное влияние данного риска на свою деятельность Обществом предусматриваются такие меры, как проведение постоянного мониторинга изменений налогового законодательства.

В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Вероятность возникновения данного риска оценивается как средняя, ущерб для Общества от реализации данного риска оценивается как низкий.

Таким образом, Общество рассматривает риск изменения налогового законодательства как незначительный и полагает, что проблема возможного изменения правил налогообложения не должна существенным образом повлиять на деятельность Общества.

6.8 Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски и 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.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития

правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

6.9 Репутационные риски

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.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Общества продукции (работ, услуг), соблюдении сроков выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

7. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2020 ГОД

7.1. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов представлено в Таблице 1.1

По состоянию на 31.12.2020 полностью списаны амортизированные нематериальные активы на основании п.34 ПБУ 14/2007, в связи с их неспособностью приносить организации экономические выгоды в будущем, на 31.12.2020 г. на балансе общества НМА отсутствуют.

Основные средства

По строке 1150 Бухгалтерского баланса на 31.12.2020 г. отражена остаточная стоимость основных средств Общества в сумме 311 405 тыс. руб., в том числе:

-Земельный участок - 311 177 тыс.руб.

- Производственный и хозяйственный инвентарь - 228 тыс.руб.

По строке 1150 Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 отражена остаточная стоимость основных средств Общества в сумме 311 239 тыс. руб., в том числе:

-Земельный участок - 311 177 тыс.руб.

- Производственный и хозяйственный инвентарь - 62 тыс.руб.

Наличие и движение основных средств представлено в Таблице 2.1

В 2020 г. списана часть временных основных средств в связи с невозможностью их использования в производственных целях, в том числе временные дороги, ограждение территории и пункт мойки колёс, в связи с неспособностью приносить организации экономические выгоды в будущем.

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации представлено в Таблице 2.3

Иное использование основных средств представлено в Таблице 2.4

По состоянию на 31.12.2020 г. Обществом арендованы следующие основные средства:

- нежилое помещение 13,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл, Истринский р-н, Истра г, Шнырева ул, дом № 57, офис 206. Договор аренды не содержит оценки данного объекта. Балансовая стоимость имущества в договоре аренды не указана.

Стоимость месячной арендной платы составляет 8,76 тыс. руб. На забалансовом счете 001 «арендованные основные средства» отражена сумма 105 тыс. руб. как стоимость арендной платы на весь период действия договора.

- земельный участок с кадастровым №50:08:0050255:37, площадью 196 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, вблизи д. Лобаново.

- на забалансовом счете 001 «арендованные основные средства» отражена сумма 447,432 тыс. руб. как кадастровая стоимость, указанная в договоре аренды.

По состоянию на отчетную дату у организации отсутствуют объекты основных средств, полученные (переданные) по договору лизинга, незавершенные капитальные вложения, «законсервированные» объекты строительства и неоплаченные активы, являющихся предметом залоговых отношений.

7.2. Прочие внеоборотные активы

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса отражено:

на 31.12.2020 г.:

- стоимость объектов незавершенного строительства на общую сумму 147 807 тыс. руб.

- сумма авансов по объектам незавершенного строительства в сумме 9 507 тыс. руб., в т.ч. расчеты с наиболее существенными контрагентами:

ЗАО Вестстрой - 500 тыс. руб.

ООО Газстроймонтаж - 3 201 тыс. руб.

ООО Контакт – 4 942 тыс. руб.

АО МОСОБЛГАЗ - 806 тыс. руб.

ПАО МОЭСК – 58 тыс. руб.

на 31.12.2019 г.:

- стоимость объектов незавершенного строительства на общую сумму 1 309 403 тыс. руб., в т.ч. прямые затраты на Корпуса - 1 016 238 тыс. руб.

- сумма авансов по объектам незавершенного строительства в сумме 43 695 тыс. руб., в т.ч. расчеты с наиболее существенными контрагентами:

ЗАО Вестстрой - 7 168 тыс. руб.

ООО Газстройконтроль - 1 390 тыс. руб.

ООО Газстроймонтаж - 11 143 тыс. руб.

ООО Контакт - 10 251 тыс. руб.

АО МОСОБЛГАЗ - 394 тыс. руб.

ООО СТК ПРОГРЕСС ГРУПП - 2 692 тыс. руб.

ООО СУ-30- 10 657 тыс. руб.

7.3. Запасы

В бухгалтерском балансе запасы товарно-материальных ценностей на отчетную дату показаны за минусом созданного резерва под снижение их стоимости.

Движение ТМЦ за отчетный и предшествующий периоды представлено в Таблицей 1

В составе оборотных активов на 31.12.2020 г. по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

отражены квартиры для перепродажи на сумму – 20 908 тыс. руб., на 31.12.2019 г. - 22 560 тыс. руб.

В составе товарно-материальных ценностей на отчетную дату отсутствуют неоплаченные активы, и активы, находящиеся в залоге.

7.4. Денежные средства

Остатки денежных средств организации, находящихся на рублевых, валютных и депозитных счетах, составляют 23 852 тыс. руб., 157 667 тыс. руб., 17 574 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2020 г., 2019 г. и 2018 г. соответственно, в кассе - 3 тыс. руб., 3 тыс. руб., 4 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 г., 2019 г. и 2018 г. соответственно.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств. Остаток денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса соответствует остатку денежных средств и денежных эквивалентов в отчете о движении денежных средств и составляет 23 855 тыс. руб., 157 670 тыс. руб., 17 578 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2020 г., 2019 г. и 2018 г. соответственно.

В течение отчетного периода организация направила денежные средства в размере 210 637 тыс. руб. на поддержание деятельности организации на уровне существующих объемов производства, в 2019 г. в размере 706 483 тыс. руб. На расширение масштабов этой деятельности в 2019 г., 2020 г. денежные средства не направлялись.

В течение отчетного периода организация получила авансы от покупателей и заказчиков в сумме 11 303 тыс. руб., перечислила авансы за продукцию (работы, услуги) в размере 19 220 тыс. руб.

В течение предыдущего отчетного периода организация не получала авансы от покупателей и заказчиков, перечислила авансы за продукцию (работы, услуги) в размере 185 445 тыс. руб.

7.5. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам. Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в следующей таблице:

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в Таблице 5.1.

Увеличение дебиторской задолженности связано с увеличением авансовых платежей поставщикам согласно условиям договоров.

Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2020, 2019 г. и 2018 г. представлена в Таблице 5.2.

Уменьшение просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. связано со списанием части просроченной задолженности за счет резерва по сомнительным долгам.

7.6. Целевое финансирование (за исключением государственной помощи)

Общество осуществило строительство жилого комплекса «Павловский квартал», расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Павло-Слободское, д. Лобаново, ул. Новая, состоящий из 29 жилых домов. Реализация строительства осуществлялась за счет собственных, кредитных средств и средств физических и юридических лиц, привлеченных по договорам долевого участия.

Задолженность по договорам долевого участия по состоянию на 31 декабря 2020 г., 2019 г. и 2018 г. представлена в таблице:

Таблица 6

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	12 232	865 040	258 380
в том числе долгосрочные обязательства по расчетам с участниками долевого строительства	-	-	5 762
в том числе краткосрочные обязательства по расчетам с участниками долевого строительства	12 232	865 040	252 618

7.7. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в Таблице 5.3.

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2020 г., 2019 г. и 2018 г. отсутствует.

7.8. Обеспечение обязательств

Обеспечения обязательств представлено в Таблице 8.

По состоянию на 31.12.2019 г. Обществом заключен договор залога №419505/17 от 30.06.2017 с ПАО «Московский кредитный банк», по которому Общество передает в залог часть будущих помещений в строящихся жилых домах, ориентировочной площадью 9 659,67 кв. м и оценочной стоимостью 324 950 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 г. Обществом полностью исполнены обязательства по договору залога №419505/17 от 30.06.2017 с ПАО «Московский кредитный банк».

7.9. Налоги и сборы

Задолженность по налогам и сборам за отчетный и предшествующий период представлены в таблице:

Таблица 7

Налоги и сборы	Отчетный период	Остаток на начало года		Изменения за период		Остаток на конец года	
		Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Уменьшение задолженности	Увеличение задолженности	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
НДФЛ при исполнении обязанностей налогового агента	за 2020 г.	3		782	785		
	за 2019 г.	3		151	151	3	
Налог на добавленную стоимость	за 2020 г.	89		1 486	1 500	75	
	за 2019 г.	89		1 724	1 724	89	
Налог на прибыль	за 2020 г.		3 179	3 333		154	
	за 2019 г.	12			3 191		3 179
Земельный налог	за 2020 г.		539	1 783	1 597		353
	за 2019 г.		1 889	5 519	4 169		539
Транспортный налог	за 2020 г.		1	4	5		2
	за 2019 г.		4	8	5		1
Налог на имущество	за 2020 г.	56		193	5 161		4 911
	за 2019 г.	74		50	67	56	
Прочие налоги и сборы (водный налог, государственные пошлины, в том числе за регистрацию сделок с недвижимостью)	за 2020 г.	29		6 693	3 227	3 495	
	за 2019 г.	229		1 039	1 240	29	
Итого	за 2020 г.	177	3719	11 274	12 275	3 724	5 266
	за 2019 г.	407	1 893	8 491	10 547	177	3 719

7.10. Кредиты и займы

В 2017 году Общество заключило кредитный договор с ПАО "Московский кредитный банк" для привлечения дополнительного финансирования на строительство жилого комплекса «Павловский квартал». Кредитные средства должны быть погашены не позднее 31.12.2021г.

В отчетном периоде обязательства по кредитному договору с ПАО «Московский кредитный банк» выполнены, задолженность полностью погашена.

Задолженность по кредиту по состоянию на 31 декабря 2020 г., 2019 г. и 2018 г. представлена следующим образом:

Таблица 8

Долгосрочные кредиты	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ПАО «Московский Кредитный банк»	-	382 978	274 930

По договору займа № ВХД-ОИ-291008 от 29.10.2008 г. со связанной стороной ПАО «ИНГРАД» в 2019г. продлен срок возврата заемных средств в сумме 961 171 тыс. руб., до 31.12.2022 г.

Дополнительно в 2019 г. привлечены заемные средства, в сумме 64 662 тыс. руб., по договору цессии со связанной стороной ООО «СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП» (уступка договора займа № б/н от 28.03.2019 г. с ПАО «ИНГРАД») - срок погашения 28 марта 2021г. В 2020 г. по данному договору задолженность переведена из долгосрочной в краткосрочную.

30.12.2020 г. ООО «СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП» прекратило свою деятельность путем присоединения к ПАО «ИНГРАД». Права по договору с ООО «СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП» перешли к ПАО «ИНГРАД».

По договору займа № ВХД-15062011 от 15.06.2011г. со связанной стороной ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАРТЕМЬЯНОВО» в 2020 г. задолженность полностью погашена.

Задолженность по займам в разрезе контрагентов по состоянию на 31 декабря 2020 г., 2019 г. и 2018 г. представлена следующим образом:

Таблица 9

Долгосрочные займы	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ПАО «ИНГРАД»	961 171	847 043	-
ООО «СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП»	-	64 662	-
ИТОГО	961 171	911 705	-
Краткосрочные займы			
ПАО «ИНГРАД»	64 662	-	816 693
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАРТЕМЬЯНОВО»	-	115 376	115 376
ИТОГО	64 662	115 376	932 069

В течение отчетного периода организация начислила проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

Таблица 10

Контрагент	Договор	Процентная ставка	Сумма процентов
ПАО «Московский Кредитный банк»	Кредитный договор № 4195/17 от 30.06.2017г.	Ставка ЦБ +2,75%	6 423
ПАО «ИНГРАД»	Договор займа № ВХД-ОИ-291008 от 29.10.2008г.	2,5%	23 335
ООО «СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП»	Договор займа б/н от 28.03.2019г.(цессия от 21.06.2019г.)	9,75%	6 305
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАРТЕМЬЯНОВО»3%	Договор займа № ВХД-15062011 от 15.06.2011г.	3%	2 591
ИТОГО			38 654

7.11. Оценочные обязательства

Движение оценочных обязательств за 2020 и 2019 годы представлено в таблице:

Таблица 11

Оценочное обязательство	Период	Остаток на начало года	Увеличение резервов	Использование резервов	Остаток на конец года
Резервы на оплату неиспользованных отпусков	За 2020г.	184	176	(5)	355
	За 2019г.	161	70	(47)	184

7.12. Отложенные налоги

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств и активов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

Сумма текущего налога на прибыль формируется в бухгалтерском учете путем отражения:

- условного дохода (расхода);
- постоянного налогового актива;
- постоянного налогового обязательства;
- отложенного налогового актива;
- отложенного налогового обязательства.

Допускается отражение суммы текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль и отражение отложенных налоговых активов и обязательств в бухгалтерском учете в корреспонденции со счетом учета прибылей и убытков. При этом, постоянные налоговые активы и обязательства рассчитываются в специальных регистрах без отражения в бухгалтерском учете.

Изменение отложенных налоговых активов (ОНА)

Таблица 12

Наименование показателя	На 31.12.2018	За 2019 год		На 31.12.2019	За 2020 год		На 31.12.2020
		Увеличение	(Уменьшение)		Увеличение	(Уменьшение)	
Внеоборотные активы	3 576	1 645	-	5 221	4 834	(9 693)	361
Доходы будущих периодов	9 538	24 599	(21)	34 116	686	(34 443)	360
Готовая продукция	-	-	-	-	1 318	(1 286)	31
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	31 366	(34 443)	2 261
Основные средства	3 126	1	(1 687)	1 440	-	(683)	758
Оценочные обязательства и резервы	68	9	40	37	34	-	71
Расходы будущих периодов	174 268	-	(8 469)	165 799	-	-	203 077
Резервы сомнительных долгов	-	-	-	-	1 016	-	1 016
Убыток текущего периода	-	9 954	(9 954)	-	37 938	(37 938)	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО	190 576	36 208	(20 171)	206 613	114 470	(113 149)	207 934

Изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Таблица 13

Наименование показателя	На 31.12.2018	За 2019 год		На 31.12.2019	За 2020 год		На 31.12.2020
		Уменьшение	Увеличение		Уменьшение	Увеличение	
Внеоборотные активы							
Готовая продукция	8			8			8
Товары отгруженные	-	-	-	-	(25 338)	27 448	2 110
Основные средства	15	3		12	(3)		9
Товары	54			54	(30)		24
ИТОГО	77	3		74	(25 371)	27 448	2 151

7.13. Выручка и себестоимость продаж

Выручка от продажи продукции, товаров, работ и услуг за отчетный и предшествующий периоды представлены следующим образом:

Таблица 14

Доходы	За 2020г.	За 2019г.
Аренда транспортного средства	100	100
Аренда земельных участков	100	213
Выручка от оказания услуг застройщика	181 067	
Выручка от оказания прочих услуг	7 131	7 309
Выручка от продажи квартир	413 855	
ИТОГО	602 253	7 622

Себестоимость продаж в разрезе элементов за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 6.

7.14. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и прочие расходы за отчетный и предшествующий периоды представлены следующим образом:

Таблица 15

Наименование показателя	За 2020 г.	За 2019 г.
Прочие доходы		
Проценты по депозитам	2 752	1 803
Приобретение прочих активов	1 597	1 089
Прибыли/убытки прошлых лет, выявленные в текущем году	238	26 388
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам		1
Прочие внереализационные доходы		1 009
Штрафы, пени и неустои к получению за нарушение хозяйственных договоров	815	
Суммы дебиторской, кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	370	
ИТОГО	5 772	30 290
Прочие расходы		
Резерв по сомнительным долгам	5 078	
Земельный налог	1 135	
Штрафы/пени за нарушение договоров, предписаний(кроме ДДУ)	812	
Штрафы/пени за нарушение условий ДДУ	7 320	20 567
Штрафы	426	
Услуги банка	239	239
Проценты по займам	32 231	28 889
Комиссии за выдачу кредита	83	1 039
Прочие затраты на получение заемного финансирования	1 207	4 084

Прочие внереализационные расходы	877	2 903
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам	19 969	773
Суммы дебиторской, кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	8 229	
Эксплуатационные расходы	1 682	
Корпоративные мероприятия	3	
Госпошлины	587	
Прибыли / убытки прошлых лет ,выявленные в текущем году	3 681	
ИТОГО	83 559	58 494

В 2020 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствовали, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

7.15. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются ее участники (акционеры), дочерние и зависимые компании, а также основной управленческий персонал Общества

ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» определяет связанные стороны как юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации или на деятельность которых организация способна оказывать влияние.

ООО «Павловский квартал» входит в группу компаний «ИНГРАД». Информация о связанных сторонах ГК ИНГРАД размещена на сайте <https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

Участник общества:

- ООО «ОПИН Девелопмент» - 99 % доли в уставном капитале.
- ООО «Проект Капитал» - 1% доли в уставном капитале.

Общество представляет следующую информацию по сделкам между связанными сторонами (тыс.руб.):

Обязательства по займам, полученным Обществом от связанных сторон представлены в таблицах:

Таблица 27

2019 г.

Наименование связанной стороны	Остаток по расчетам на 31.12.2019	Поступило	Оплачено	Остаток по расчетам на 31.12.2020
ПАО " Инград" (Договор Займа № ВХД-ОИ-291008 от 29.10.2008 до 31.12.2022 (2,5 %))	816 693	1950+28400		847 043
ООО "СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП" (Дог. займа б/н от 28.03.2019 (цессия от 21.06.2019))		64 662		64 662
ООО «Специализированный застройщик Мартемьяново» (Договор Займа № М-ВХД-15062011 от 15.06.2011 до 31.12.2018 (3 %))	115 376			115 376

2020 г.

Наименование связанной стороны	Остаток по расчетам на 31.12.2019	Поступило	Оплачено	Остаток по расчетам на 31.12.2020
ПАО " Инград" (Договор Займа № ВХД-ОИ-291008 от 29.10.2008 до 31.12.2022 (2,5 %))	847 043	114 128	-	961 171
ПАО «Инград» (Дог. займа б/н от 28.03.2019 (цессия от 21.06.2019))	64 662	-	-	64 662
ООО «Специализированный застройщик Мартемьяново» (Договор Займа № М-ВХД-15062011 от 15.06.2011 до 31.12.2018 (3 %))	115 376	-	115 376	-

Проценты по займам полученным:

2019 г.

Наименование связанной стороны	Остаток по расчетам на 31.12.2018	Начислено	Оплачено	Остаток по расчетам на 31.12.2019
ПАО " Инград" (Договор Займа № ВХД-ОИ-291008 от 29.10.2008 до 31.12.2022 (2,5 %))	37 943	20 924	-	58 867
ООО "СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП" (Дог. займа б/н от 28.03.2019 (цессия от 21.06.2019))	-	4 504	-	4 504
ООО «Специализированный застройщик Мартемьяново» (Договор Займа № М-ВХД-15062011 от 15.06.2011 до 31.12.2018 (3 %))	13 614	3 461	-	17 075

2020 г.

Наименование связанной стороны	Остаток по расчетам на 31.12.2019	Начислено	Оплачено	Остаток по расчетам на 31.12.2020
ПАО " Инград" (Договор Займа № ВХД-ОИ-291008 от 29.10.2008 до 31.12.2022 (2,5 %))	58 867	23 335	-	82 202
ПАО «Инград» (Дог. займа б/н от 28.03.2019 (цессия от 21.06.2019))	4 504	6 304	-	10 808
ООО «Специализированный застройщик Мартемьяново» (Договор Займа № М-ВХД-15062011 от 15.06.2011 до 31.12.2018 (3 %))	17 075	2 591	19 666	-

Обязательства Общества по операциям по закупке товаров, работ, услуг со связанными сторонами представлены в таблице.

Таблица 28

2019 г.

Наименование связанной стороны	Остаток по расчетам на 31.12.2018	Поступление товаров (работ, услуг)	Оплачено	Остаток по расчетам на 31.12.2019
ООО "ИНГРАД ПОЙНТ"	-	84	-	84
ООО «Инвестиции в градостроительство»	-	1 050	(750)	300
ООО «Инград Недвижимость»	3 537	5 889	(59 851)	(50 425)
ООО «Строй- Групп»	23	-	-	23
ПАО "ИНГРАД"	700	-	-	700

2020 г.

Наименование связанной стороны	Остаток по расчетам на 31.12.2019	Поступление товаров (работ, услуг)	Оплачено	Остаток по расчетам на 31.12.2020
ООО "ИНГРАД ПОЙНТ"	84	415	(478)	21
ООО «Инвестиции в градостроительство»	300	150	(450)	-
ООО «Инград Недвижимость»	(50 425)	20 741	(39 500)	(69 184)
ООО «Строй- Групп»	23	-	(23)	-
ПАО "ИНГРАД"	700	-	-	700

Обязательства связанных сторон по доходным операциям Общества представлены в таблице.

Таблица 29

2019 г.

Наименование связанной стороны	Остаток по расчетам на 31.12.2018	Реализовано товаров (работ, услуг)	Оплачено	Остаток по расчетам на 31.12.2019
ООО «Инград Недвижимость»	155	120	-	275
ООО «ИР Девелопмент»	-	1 196	-	1 196

2020 г.

Наименование связанной стороны	Остаток по расчетам на 31.12.2019	Реализовано товаров (работ, услуг)	Оплачено	Остаток по расчетам на 31.12.2020
ООО «Инград Недвижимость»	275	120	-	395
ООО «ИР Девелопмент»	1 196	-	(1 196)	-

Обязательства перед связанной стороной ПАО «Инград» в рамках Соглашения о предоставлении поручительства от 01.07.2018 г. на 31.12.2020 г. выполнены, задолженность в размере 1 419 тыс. руб. за 2019 г. и 1 207 тыс. руб. за 2020 г. полностью погашена.

Обязательства перед связанной стороной ПАО «Инград» в рамках Договора долевого участия (дольщик) в 2020 г. остались без изменений и составляют 588 570 тыс. руб.

Обязательства перед связанной стороной ООО "ОПИН ИНЖИНИРИНГ" в рамках расчетов возмещения убытков по ДДУ в 2019 г. составляли 33 872 тыс. руб., в 2020 г. было произведено частичное погашение на сумму 26 000 тыс. руб., обязательства на 31.12.2020 г. составляют 7 872 тыс. руб.

Операции с материнскими компаниями ООО «ОПИН Девелопмент» и ООО «Проект Капитал» в 2020 и 2019 годах отсутствовали.

Вознаграждения руководящим сотрудникам Общества

Общая сумма вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу за 2020 и 2019 годы составила 673 и 702 тыс. руб. соответственно.

5.17 Прекращаемая деятельность

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не принимало решения о прекращении какого-либо вида деятельности.

5.18 Чистые активы

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

При этом отмечается, что активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства (по займам, кредиторской задолженности) и реализовать свои активы в ходе своей деятельности. Так, Общество, имеет в своей собственности земельные участки, недвижимость и осуществляет проект по строительству многоквартирных жилых домов, в перспективе обеспечивающие экономические выгоды, значительно превышающие произведенные финансовые вложения.

На 31.12.2020 г. Общество имеет отрицательные чистые активы. Вместе с тем, Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Общество планирует получать прибыль в будущих периодах и иметь положительные чистые активы.

Принимая во внимание вышеизложенное, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности. Общество намерено в разумный срок в течение 2021 года предпринять необходимые действия для нормализации стоимости чистых активов и приведения их в соответствие с порядком, установленным действующим законодательством (ФЗ № 14-ФЗ от 08.02.1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью»), а именно:

Общество, учитывая рыночную стоимость, высоко оценивает ликвидность земельных участков и объектов недвижимости, находящихся на его балансе. Общество постоянно находится в поиске покупателей на объекты строительства, рассчитывая в 2021 году продать часть объектов и повысить стоимость чистых активов.

5.19. Прочее

В отношении Общества не ведётся судебных разбирательств, прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

5.20. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор

16 марта 2020г.



Терчикова О.В.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019г.	3 351	(3 351)	-	-	3 351	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	3 351	(3 351)	-	-	3 351	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
		5120	-	-
Всего				
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	



Руководитель

(подпись)

Терчикова Ольга
Викторовна

(расшифровка подписи)

16 марта 2021 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	-	197	-	(197)	-
	5250	за 2019г.	-	311 177	-	(311 177)	-
в том числе:							
Система видеонаблюдения (медицинский пункт, ЖК "Павловский квартал")	5241	за 2020г.	-	197	-	(197)	-
	5251	за 2019г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	1 879
в том числе:			
	5271	-	1 879

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	553	539	524
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель

Терчигова Ольга
Викторовна(подпись)
(расшифровка подписи)

16 марта 2021 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325 5326 5329	- - -	- - -	- - -



Руководитель

Терчигова Ольга

Викторовна

(расшифровка подписи)

(подпись)

16 марта 2021 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____ Терчикова Ольга
 Викторовна
 (расшифровка подписи)

16 марта 2021 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		
	Код	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(5 078)	-	181	-	497	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	316	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	181	-	181	-
прочая	5543	(5 078)	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	1 358 054	114 127	24 903	(382 978)	-	(70 733)	-	-	1 043 373	
	5571	за 2019г.	274 930	417 113	13 365	(242 452)	-	895 098	-	-	1 358 054	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2020г.	382 978	-	-	(382 978)	-	-	-	-	-	
	5572	за 2019г.	274 930	350 500	-	(242 452)	-	-	-	-	382 978	
займы	5553	за 2020г.	975 076	114 127	24 903	-	(70 733)	-	-	-	1 043 373	
	5573	за 2019г.	-	66 673	13 365	-	895 098	-	-	-	975 076	
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	1 714 199	20 125	14 599	(1 084 957)	(51)	70 733	-	-	734 648	
	5580	за 2019г.	1 925 756	1 477 637	55 596	(849 692)	-	(895 098)	-	-	1 714 199	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	6 117	1 709	-	(3 744)	(51)	-	-	-	4 031	
	5581	за 2019г.	29 079	593 135	-	(616 097)	-	-	-	-	6 117	
авансы полученные	5562	за 2020г.	-	11 303	-	-	-	-	-	-	11 303	
	5582	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	3 741	5 113	848	(3 519)	-	-	-	-	6 183	
	5583	за 2019г.	1 911	7 546	-	(5 716)	-	-	-	-	3 741	
кредиты	5564	за 2020г.	2 063	-	6 423	(8 486)	-	-	-	-	-	
	5584	за 2019г.	1 551	-	40 072	(39 560)	-	-	-	-	2 063	
займы	5565	за 2020г.	132 451	-	7 328	(135 042)	-	70 733	-	-	75 470	
	5585	за 2019г.	983 625	28 400	15 524	-	(895 098)	-	-	-	132 451	
прочая	5566	за 2020г.	704 787	2 000	-	(81 358)	-	-	-	-	625 429	
	5586	за 2019г.	651 210	54 563	-	(986)	-	-	-	-	704 787	
Расчеты по ДДУ, срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2019г.	5 762	-	-	(5 762)	-	-	-	X	-	
Расчеты по ДДУ	5568	за 2020г.	865 040	-	-	(852 808)	-	-	-	X	12 232	
	5588	за 2019г.	252 618	793 993	-	(181 571)	-	-	-	X	865 040	
Итого	5550	за 2020г.	3 072 253	134 252	39 502	(1 467 935)	(51)	X	X	X	1 778 021	
	5570	за 2019г.	2 200 686	1 894 750	68 961	(1 092 144)	-	X	X	X	3 072 253	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Теруикова Ольга Викторовна
(подпись)
(расшифровка подписи)

16 марта 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	523	672
Расходы на оплату труда	5620	1 750	720
Отчисления на социальные нужды	5630	528	217
Амортизация	5640	15	51
Прочие затраты	5650	556 964	69 563
Итого по элементам	5660	559 780	71 223
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(8 897)	(26 476)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	550 883	44 747

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Терчикова Ольга Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

16 марта 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	184	176	(5)	-	355
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Герчикова Ольга
Викторовна
(расшифровка подписи)

16 марта 2021 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



Руководитель
(подпись)

Терчикова Ольга
Викторовна
(расшифровка подписи)

16 марта 2021 г.