

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Масштабный девелопмент»
(Текстовая часть)**

за 2020 год

I. Общие сведения

ООО «МД» ИНН 7713733412 ОГРН 1117746688850 (далее «Общество»). Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2020 г. составила 2 человека (31 декабря 2019 г. – 2 человека). Уставный капитал общества 1 880 тыс. руб. оплачен полностью.

Общество зарегистрировано по адресу: 127006, Москва г, Садовая-Триумфальная , дом № 4-10, помещение II, ком. 13, офис 104. Дата регистрации – 31.08.2011г.

Учредителями Общества на 31.12.2020 года являются:

- КОМПАНИЯ АНТИЛОНИЯ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД, доля Компании – 100 %;

Общество имеет дочернее (зависимое) общество ООО «Развитие», доля участия (50%) в уставном капитале, объем инвестиций составляет 167 449 тыс. руб.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Текущее Руководство Обществом осуществляется Генеральным директором. Полномочия Генерального директора Общества Дронской Ирины Викторовны продлены Решением внеочередного общего собрания участников (Протокол от 17.09.2020г.) сроком на три года.

II. Учётная политика

Настоящий бухгалтерский отчёт Общества подготовлен на основе следующей учётной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2020 года сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, налоговым законодательством, иными нормативными актами, регуливающими бухгалтерский учет, и принятой Учетной политикой Общества на 2020 год.

Активы и обязательства оценены в отчётности по фактическим затратам.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

По состоянию на 31.12.2020 г. у Общества отсутствовали денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчётной даты. Остальные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Нематериальные активы

В 2020 году операции по учёту нематериальных активов не осуществлялись. По состоянию на 31.12.2020 г. Общество нематериальных активов не имеет.

5. Основные средства

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная участниками Общества.

Амортизация начисляется линейным способом исходя из срока полезного использования объекта основных средств.

С учетом требований действующего законодательства, а также в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными документами Министерства финансов Российской Федерации лимит стоимости предметов для принятия к бухгалтерскому учету в составе основных средств, установлен в размере 40 000 рублей включительно на дату приобретения.

В балансе Общества основные средства отражаются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

По состоянию на 31.12.2020 г. основные средства в ООО «МД» отсутствуют.

6. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

7. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) и НДС.

8. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников Общества.

9. Признание доходов

В Учетной политике Общества закреплён принцип отражения доходов и расходов по методу «начисления». Этот принцип означает, что финансовые результаты операций (доходы и расходы) отражаются в бухгалтерском учете по факту их совершения, а не по факту получения или уплаты денежных средств (их эквивалентов).

В составе прочих доходов Общества признаются:

- прибыль от реализации основных средств;
- проценты к получению от размещения денежных средств на счетах в банках.

10. Признание расходов

Основной деятельностью ООО «МД», являются инвестиции в ООО «Развитие», осуществленные за счёт привлеченных заемных средств. Расходы по обслуживанию заемных средств, а так же текущие хозяйственные расходы учитываются в затратах в части имеющихся доходов.

Большую часть затрат в момент их возникновения **невозможно** учесть в составе текущих расходов, поскольку отсутствует взаимосвязь между доходами и расходами – расходы осуществляются в одних отчётных периодах, а доход получается в более поздних отчётных периодах. В соответствии с п. 19 ПБУ 10/99 расходы признаются в отчёте о финансовых результатах с учётом связи между произведёнными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).

С учётом вышеизложенного, часть текущих расходов учитывается в бухгалтерском учёте на счёте 97 «Расходы будущих периодов». В последующем, в периоде получения доходов, данные расходы списываются со счёта 97 «Расходы будущих периодов» в состав затрат и отражаются в отчёте о финансовых результатах в соответствии с п. 19 ПБУ 10/99.

Порядок списания расходов со счёта 97 «Расходы будущих периодов» (вид расходов, сумма) устанавливается приказом Генерального директора в каждом конкретном случае отдельно. Это соответствует положениям Учётной политики, в которой закреплено, что порядок списания расходов будущих периодов устанавливается руководителем организации.

III. Пояснения к показателям Бухгалтерского баланса

ООО «МД» не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес.

1. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений отражено:

по состоянию на 31.12.2018 г.

- по коду 1170 - доля участия (99%) в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Развитие». Объем инвестиций составил 167 449 тыс. руб.;
- по коду 1240 - денежные средства, размещенные на депозитном счете в банке в размере 2 580 тыс. руб. (депозитные вклады в соответствии с Учётной политикой не являются денежными эквивалентами и отражаются в составе финансовых вложений).

по состоянию на 31.12.2019 г.

- по коду 1170 - доля участия (99%) в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Развитие». Объем инвестиций составил 167 449 тыс. руб.;
- по коду 1240 - денежные средства, размещенные на депозитном счете в банке в размере 2 400 тыс. руб. (депозитные вклады в соответствии с Учётной политикой не являются денежными эквивалентами и отражаются в составе финансовых вложений).

по состоянию на 31.12.2020 г.

- по коду 1170 - доля участия (50%) в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Развитие». Объем инвестиций составил 167 449 тыс. руб.;
- по коду 1240 - денежные средства, размещенные на депозитном счете в банке в размере 2 800 тыс. руб. (депозитные вклады в соответствии с Учётной политикой не являются денежными эквивалентами и отражаются в составе финансовых вложений).

Проверка на обесценение финансовых вложений была проведена совместно с ООО «Специализированный застройщик «Развитие» и был сделан вывод, что отсутствуют условия устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений. В связи с реализацией инвестиционного проекта по строительству жилого квартала на земельном участке, оформленном в собственность ООО «Специализированный застройщик «Развитие», общей площадью 50,4928 га (кадастровый номер 77:07:0013002:4056) с разрешенным использованием: для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1.), расположенном между ул. Лобачевского и платформой «Матвеевское». Величина чистых активов ООО «Специализированный застройщик «Развитие» на 31.12.2020 г. составляет 3 026 020 тыс. руб.

В качестве обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Развитие» по кредитному соглашению № 4854 от 15.08.2019 г. и № 4855 от 15.08.2019 г., доля в уставном капитале была передана в залог Банку ВТБ (ПАО) на основании Договора последующего залога доли в уставном капитале № 4855-ДЗД/1 от 25.03.2020 г. и Договора залога доли в уставном капитале № 4854-ДЗД/1 от 25.03.2020 г.

2. Займы и кредиты

Информация о долгосрочной задолженности Общества по привлеченным займам и кредитам представлена в таблице:

Наименование кредитора	Сумма задолженности на 31.12.2020, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2019, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2018, тыс. руб.	Срок погашения задолженности	Наличие и вид обеспечения
Займы					
ЗАО «Дон-Строй Инвест», в т.ч.:	253 813	0	223 015	31.12.2022 (до подписания доп. Соглашения срок погашения был 31.12.2020) Ставка по договору 5,3%	Отсутствует
- основной долг	171 100	0	171 100		
- проценты	82 713	0	51 915		
Дронская И.В., в т.ч.:	2 700	2 500	2 062	16.11.2022 беспроцентный	
- основной долг	2 700	2 500	2 062		
Всего	256 513	2 500	225 077		

Информация о краткосрочной задолженности Общества по привлеченным займам и кредитам представлена в таблице:

Наименование кредитора	Сумма задолженности на 31.12.2020, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2019, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2018, тыс. руб.	Срок погашения задолженности	Наличие и вид обеспечения
Займы					
ЗАО «Дон-Строй Инвест», в т.ч.:	0	238 414	0	31.12.2020 (до подписания доп. Соглашения срок погашения был 31.12.2020)	Отсутствует
- основной долг	0	171 100	0		
- проценты	0	67 314	0		
Всего	0	238 414	0		

3. Дебиторская, Кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность	Сумма задолженности на 31.12.2020 года	Сумма задолженности на 31.12.2019 года	Сумма задолженности на 31.12.2018 года

Аванс, уплаченный ООО «РаСоБи» по договору аренды офисного помещения	11	16	17
Начисленные проценты по депозитному вкладу в Банке ВТБ (ПАО)	10	27	0
Итого	21	43	17

Кредиторская

Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по состоянию на 31.12.18 г. , 31.12.19 г. и 31.12.20 г. у Общества отсутствует.

4. Уставный капитал

Оплаченный уставный капитал Общества составляет:

на 31.12.2018 года - 1 880 тыс. рублей;

на 31.12.2019 года - 1 880 тыс. рублей;

на 31.12.2020 года - 1 880 тыс. рублей.

В 2020 году увеличения уставного капитала не производилось.

В составе добавочного капитала учтена безвозмездная финансовая помощь на увеличение чистых активов, оказанная Участником Общества.

Остаток средств, учитываемых в составе добавочного капитала, составляет:

на 31.12.2018 – 3 295 тыс. руб.;

на 31.12.2019 – 3 295 тыс. руб.;

на 31.12.2020 – 3 295 тыс. руб.

5. Обеспечения выданные

Общество является поручителем:

- перед Акционерным коммерческим банком «Банк Москвы» (ОАО) за исполнение обязательств ООО «Развитие» в размере 10 060 000 тыс. руб. в соответствии с Договором поручительства от 22.04.2016 г.;
- перед Банком ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств ООО «Специализированный застройщик «Развитие» по кредитному соглашению в размере 12 495 144,5 тыс. руб. в соответствии с Договором поручительства № 4855/П-1 от 24.03.2020 г.;
- перед Банком ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств ООО «Специализированный застройщик «Развитие» по кредитному соглашению в размере 3 819 597,2 тыс. руб. в соответствии с Договором поручительства № 4854/П-1 от 24.03.2020 г.

В течение 2020 года ООО «Специализированный застройщик «Развитие» производилось погашение задолженности в сроки и в объемах, предусмотренных условиями договоров. Отсутствуют причины для ухудшения финансово-экономического положения должника.

Общество являлось поручителем перед ООО УК «КЛ Инвест», действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом «ПрогрессЛэнд» за исполнение обязательств ООО «ФРЭШ» (прежнее наименование ООО «КЛ Консалтинг») в размере 2 001 200 тыс. руб. в соответствии с Договором поручительства от 03.11.2017 г. В феврале 2020 г. Договор поручительства от 03.11.2017 г. перед ООО УК «КЛ Инвест» прекратил действие в силу прекращения основного обязательства.

6. Арендованные основные средства

Полученное в аренду помещение, расположено по адресу 127006, Москва г, Садовая-Триумфальная, дом № 4-10, помещение II, ком. 13, офис 104. Договор аренды № 3517/02-21-10П от 02.02.2021 г., отражено на счёте 001 в сумме договора аренды в размере 8,6 тыс. руб.

7. Расходы будущих периодов

Информация о расходах будущих периодов, отраженных в балансе Общества по статье «Прочие оборотные активы»:

Наименование расхода	Остаток на 31.12.2020 г.	Остаток на 31.12.2019 г.	Остаток на 31.12.2018 г.	Срок погашения
Проценты по займу ЗАО «Дон-Строй Инвест»	77 586	64 724	51 467	Расходы будущих периодов в соответствии с п. 19 ПБУ 10/99 будут списаны в бухгалтерском учёте в составе расходов на основании соответствующих приказов руководителя, в которых будут определены период, порядок списания расходов (в зависимости от периода получения доходов – равномерно).
Нотариальные расходы	301	286	282	
Оплата труда	8 785	6 989	5 184	
Страховые взносы	2 542	2 007	1 478	
Аренда помещения	230	188	149	
Аудиторские услуги	215	140	70	
Прочие	1 043	878	756	
Всего	90 702	75 212	59 386	

8. Налоги

За 2020 год у Общества отсутствует налогооблагаемая база по следующим налогам: имущество организации, транспортный налог, налог на прибыль.

IV. Пояснения к показателям Отчета о финансовых результатах

1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы и расходы по обычным видам деятельности за 2020 г. у Общества отсутствуют.

2. Прочие доходы и расходы

В составе прочих доходов признаны, тыс. руб.

Наименование показателя	2020 год	2019 год
Прочие Доходы (прощение долга по договору займа)	2 500	2 062
Проценты по размещенным средствам	37	80
ИТОГО	2 537	2 142

В составе прочих расходы признаны, тыс. руб.

Наименование показателя	2020 год	2019 год
Проценты по привлеченным займам	2 537	2 142
ИТОГО	2 537	2 142

V. Раскрытие существенных показателей

1. Связанные стороны

В 2020 году для ООО «МД» являлись связанными сторонами следующие юридические и физические лица:

Перечень субъектов, способных контролировать
или оказывать влияние на деятельность ООО «МД»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность	Характер отношений, основание, в силу которого лицо признается связанным	% акций (долей) в уставном капитале	Виды операций	Объем операций
1	Дронская Ирина Викторовна	Генеральный директор, (Российская Федерация)	Должность в органах управления Общества		Предоставлен беспроцентный займ сроком до 16.11.22	2 700 тыс. руб.
2	Дружинин Александр Вениаминович	Российская Федерация	Бенефициарный владелец			
3	Компания Антонию Инвестментс Лимитед	Леонтиу, 159, Маривонн Билдинг, 3022, Лимассол, Кипр	Владение долями в уставном капитале Общества	100 %		

Перечень субъектов, на которые ООО «МД» оказывает влияние, либо контролируемых ООО «МД»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание, в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	Общество с ограниченной ответственностью «Развитие»	121069, г. Москва, ул. Б. Молчановка, д. 12, стр. 2, каб. 2.	Владение долями в уставном капитале Общества	05.05.2016 г.	Выписка из ЕГРЮЛ	50

В 2020 году:

- Общество не выдавало займы связанным сторонам;
- Обществом получен беспроцентный займ от Дронской И.В. в размере 2 700 тыс. руб., срок погашения 16.11.2022 г.;
- Обществу прощен долг по ранее предоставленному займу Дронской И.В. в размере 2 500 тыс. руб.
- Общество не принимало услуги и работы от связанных сторон.
- Вознаграждение руководства составило 1 200 тыс. руб.

В 2019 году:

- Общество не выдавало займы связанным сторонам;
- Обществом получен беспроцентный займ от Дронской И.В. в размере 2 500 тыс. руб., срок погашения 21.10.2021 г.;
- Обществу прощен долг по ранее предоставленным займам Дронской И.В. в размере 2 062 тыс. руб.
- Общество не принимало услуги и работы от связанных сторон.
- Вознаграждение руководства составило 1 200 тыс. руб.

2. События после отчётной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признанными событиями после отчётной даты и влияющими на оценку активов и обязательств ООО «МД» не происходило.

3. Непрерывность деятельности

Общество осуществляет и планирует осуществлять свою деятельность в будущем в соответствии с законодательством РФ. Чистые активы по состоянию на 31.12.2020 г составили 3 860 тыс. руб. при величине уставного капитала 1 880 тыс. руб.

Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства хозяйственной деятельности отсутствуют.

События после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Распространение COVID-19 не оказало негативного влияния на возможность организации осуществлять свою деятельность в будущем.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2020 год.

По состоянию на 31.12.2020 Общество не имеет незавершенных судебных споров, в которых выступает истцом и ответчиком.

Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности)

Генеральный директор
ООО «МД»



И.В.Дронская

«17» марта 2021 г.