

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

Участникам общества с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2020 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» (ООО «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ») (ОГРН 1057747410621, ИНДЕКС 150030, Ярославская область, г. Ярославль, Московский проспект, дом 163, корп.2), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита» (ООО «Группа компаний «МДА»),

ОГРН 1067759440462

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17

член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторov» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603072801

«20» марта 2020 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"	77998894		
Идентификационный номер налогоплательщика		7743563493		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	150030, Ярославская обл, Ярославль г, Московский пр-кт, д. № 163, корп. 2			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "Москворецкий Дом Аудита"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7718611841	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1067759440462	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.11	Основные средства	1150	5 266	7 049	8 412
	в том числе:				
	Здание	1151	4 971	6 325	7 907
	Прочие основные средства	1152	295	724	505
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.12	Отложенные налоговые активы	1180	12 659	17 076	17 335
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам	1181	1	-	-
	Отложенные налоговые активы по убыткам	1182	12 658	17 076	17 335
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	17 924	24 125	25 747
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.13	Запасы	1210	95 437	84 901	36 578
	в том числе:				
	Расходы на продажу	1211	57 906	66 736	26 668
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1212	403	14	1
	Товары для перепродажи	1213	9 909	9 909	9 909
	Готовая продукция	1214	27 219	8 242	-

3.14	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 554	1 818	-
3.17	Дебиторская задолженность	1230	484 478	168 652	101 799
	в том числе:				
	авансы выданные	1231	458 397	161 481	95 471
	расчеты с покупателями и заказчиками	1232	1	2	-
	по налогам и сборам	1233	3 882	-	1 919
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1234	22 198	7 169	4 409
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 404	209 855	55 772
3.16	Прочие оборотные активы	1260	1 608 247	2 367 580	1 389 272
	в том числе:				
	расходы на создание объектов стр-ва для продажи	1261	1 430 947	2 087 371	1 274 660
	Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1262	169 511	256 940	114 612
	Налог на добавленную стоимость по строительству	1263	7 789	23 269	-
	Итого по разделу II	1200	2 192 120	2 832 807	1 583 421
	БАЛАНС	1600	2 210 045	2 856 932	1 609 168

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.19	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	17 259	(752)	(207)
	Итого по разделу III	1300	18 259	248	793
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13 600	17 469	18 123
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	244 193	632 437	945 785
	в том числе:				
	по инвестиционным договорам	1451	187 000	49 001	348 232
	по договорам долевого участия в строительстве	1452	57 193	462 673	476 790
	по договорам цессии	1453	-	120 763	120 763
	Итого по разделу IV	1400	257 793	649 906	963 908
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	72 641	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		69 000	-	-
	Проценты по краткосрочным займам		3 641	-	-
3.18	Кредиторская задолженность	1520	1 817 300	2 206 777	644 467
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	299 051	620 655	297 168
	расчеты с покупателями и заказчиками	1522	14 420	7 862	51
	расчеты с бюджетом	1523	36	299	27
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1524	1	-	-
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1525	440 231	41 860	6 932
	задолженность по договорам долевого участия	1526	1 063 561	1 536 101	340 289
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.10	Оценочные обязательства	1540	44 052	2	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 933 993	2 206 779	644 467
	БАЛАНС	1700	2 210 045	2 856 932	1 609 168

Руководитель



(подпись)

Перминова Наталья
Викторовна

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"	по ОКПО	31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77998894		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
3.21	Выручка	2110	335 281	12 425
3.22	Себестоимость продаж	2120	(172 174)	(11 490)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	163 107	935
3.22	Коммерческие расходы	2210	(129 302)	-
3.23	Управленческие расходы	2220	(2 600)	(689)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	31 205	246
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.24	Проценты к получению	2320	3 915	3 784
3.25	Проценты к уплате	2330	(3 641)	-
3.26	Прочие доходы	2340	25	-
3.27	Прочие расходы	2350	(8 527)	(4 711)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	22 977	(681)
	Текущий налог на прибыль	2410	(4 418)	(259)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(371)	(1)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	3 869	654
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(4 417)	(259)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	18 011	(545)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	18 011	(545)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Перминова Наталья
Викторовна**

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"	по ОКПО	77998894		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743563493		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
		Форма по ОКУД	0710004		
		Коды			

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	1 000	-	-	-	(207)	793
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(546)	(546)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(546)	(546)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	1 000	-	-	-	(752)	248
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	18 011	18 011
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	18 011	18 011
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	1 000	-	-	-	17 259	18 259

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	18 259	247	793

Руководитель _____
(подпись)



**Перминова Наталья
Викторовна**

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	77998894		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	ИНН	7743563493		
	/ Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 361 707	1 499 024
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	172 298	7 810
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление инвестиционных взносов	4114	1 185 352	1 487 522
прочие поступления	4119	4 057	3 692
Платежи - всего	4120	(1 638 158)	(1 344 941)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(84 606)	(76 006)
в связи с оплатой труда работников	4122	(67)	(129)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(8 560)	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования/выполнения функций	4125	(33 649)	(11 454)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования или финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4126	(1 446 591)	(1 068 317)
возврат инвестиционных взносов по договорам инвестирования /соинвестирования	4127	-	(161 117)
НДС	4128	(23 194)	(13 963)
иных налогов и сборов		(236)	(1 385)
прочие платежи	4129	(41 255)	(12 570)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(276 451)	154 083
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО «Русбизнесинвест»
за 2019 год**

1. Информация об организации.

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное фирменное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» (далее по тексту – Общество).

Местонахождение Общества:

Юридический адрес Общества – 150057, Ярославская область, г. Ярославль, Московский проспект, дом 163 корпус 2.

Фактический адрес Общества - 150057, Ярославская область, г. Ярославль, Московский проспект, дом 163 корпус 2.

Дата государственной регистрации Общества – 07.07.2005 г.

Регистрационный номер – 1057747410621.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО 77998894.

Уставный капитал Общества на 31.12.2019 г. составляет 1 000 тыс. руб. (Один миллион рублей) и состоит из номинальной стоимости долей его участников:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.	Доля в УК, %
1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион», ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4 с 04 декабря 2015 г.	999	99,9
2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, КПП 770301001, местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	1	0,1
	Итого	1 000	100

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества, который избирается общим собранием участников Общества сроком на 3 (три) года.

На основании Протокола ВОСУ № 3/2018 от 11 мая 2018 г. на должность Генерального директора назначена Перминова Наталья Викторовна с 14 мая 2018 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет ПАО «Группа Компаний ПИК» на основании договора № Д730456/19 от 24.04.2019 г.

Среднесписочная численность работающих за 2019г. составляет 1 человек, за 2018г. составила 1 человек, за 2017г. - 4 человек.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Бухгалтерская отчетность за 2019 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

Общество по Договору аренды нежилого помещения № Д687530/19 от 01.11.2018 г. арендует нежилое помещение №25 площадью 12,0 кв. м. по адресу: г. Ярославль, Московский проспект, дом 163, корпус 2.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель поселений, принадлежащих Обществу на праве аренды:

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастровый номер	S, кв.м.	Объект строительства, ВРИ	Правоустанавливающие документы
Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6389	21 654	<p>Многоквартирного жилого дома № 1А (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 2А (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 3А (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1 технический+1 подземный</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6390	230	<p>Многоквартирного жилого дома № 1 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП2, ТП1) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6382	23 792	<p>Многоквартирного жилого дома № 2 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 3 (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 1 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП2, ТП1) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008

			этажей: 15-17+1 технический+1 подземный	
Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6391	24 813	<p>Многоквартирного жилого дома № 6Б (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 5Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерным сооружением (ТП4, ТП3) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1 технический+1 подземный</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6394	3 275	Многоэтажная наземная автостоянка вместимостью не более 300 машино-мест	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6388	43 296	<p>Многоквартирного жилого дома № 1Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 2Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП1, ТП2) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 3Б (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 4Б (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1 технический+1 подземный</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6384	574	Открытая автостоянка для легкового автотранспорта вместимостью не более 50 машино-мест	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008

Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6399	62 508	<p>Многоквартирного жилого дома № 1В (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 2В (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 3В (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 4В (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 5В (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе;</p> <p>Многоквартирного жилого дома № 6В (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1технический+1 подземный</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6392	6 996	<u>Многоэтажная наземная автостоянка вместимостью не более 300 машино-мест</u>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6398	71	<p>Многоквартирного жилого дома № 5Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с <u>инженерным сооружением (ТП4, ТП3)</u> и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6393	727	<p>Многоквартирного жилого дома № 2Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с <u>инженерными сооружениями (РП1, ТП2)</u> и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе</p> <p>ВРИ: Распределительный пункт РП-10кВ</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008

Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6383	80	Многоквартирного жилого дома № 1 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП2, ТП1) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6385	80	Многоквартирного жилого дома № 5Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерным сооружением (ТП4, ТП3) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г. Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:6386	94	Многоквартирного жилого дома № 2Б (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с инженерными сооружениями (РП1, ТП2) и кабельными линиями 10 кВ по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Всего		188 190		

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Ярославль являются физические лица, с которыми заключаются договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Дольщики осуществляют финансирование затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры.

В обеспечение исполнения обязательств Общества по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства. Право залога прекращается с момента введения жилого дома в эксплуатацию и передачи первому участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

2. Информация об учетной политике организации.

В 2019 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 1-УП от 31 декабря 2018 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2019 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности, состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для налогового учета, не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов.

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (далее ПБУ 5/01).

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы. Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары, готовая продукция учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары» и 43 «Готовая продукция». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия

товаров, готовой продукции (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мерс отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

3. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

3.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.1.1. Информация об основных средствах.

Виды активов	Строка	тыс. руб.		
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Здания (помещения)	1151	8 384	8 384	8 038
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1152	(3 413)	(1 764)	(132)
Машины и оборудование	1152	138	138	86
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1152	(73)	(35)	(2)
Прочие основные средства	1152	430	430	430
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1152	(200)	(104)	(8)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1152	8 952	8 952	8 554
Итого сумма накопленной амортизации	1150	(3 686)	(1 903)	(142)
Итого по строке 1150		5 266	7 049	8 412

3.1.2. Информация об отложенных налоговых активах.

Виды активов	Строка	тыс. руб.		
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Отложенные налоговые активы по убыткам	1182	12 658	17 076	17 335
Оценочные обязательства и резервы	1181	1	-	-
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	1180	12 659	17 076	17 335

3.1.3. Информация о запасах.

тыс. руб.

Виды запасов	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Товары (Земельные участки, приобретенные для перепродажи)	1213	9 909	9 909	9 909
Готовая продукция (объекты недвижимости для продажи - квартиры и нежилые помещения, оформленные в собственность Общества после ввода объектов в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по договорам купли-продажи)	1214	27 219	8 242	0
Расходы на продажу (агентское вознаграждение по поиску покупателей; коммерческие расходы, расходы по регистрации заключенных договоров долевого участия)	1211	57 906	66 736	26 668
Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1212	403	14	1
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	95 437	84 901	36 578

3.1.4. Учет НДС.

Согласно заключенным договорам на возмездное оказание услуг с физическими лицами, денежные средства, поступившие в виде авансовых платежей, облагаются НДС и остаток по счету 76.08 «НДС, с авансов, полученных» отражает размер налога на добавленную стоимость с авансов, полученных от покупателей.

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не облагаемые НДС.

Согласно Учетной политике Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

тыс. руб.

	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 554	1 818	-
ИТОГО строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»	1220	1 554	1 818	-

3.1.5. Информация о займах (кредитах).

Займы в 2019 г. Обществом не выдавались. В 2019 году был получен займы от АО «ПИК-Регион».

тыс. руб.

	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Краткосрочный займы	1510	69 000	-	-
Проценты по краткосрочным займам	1510	3 641	-	-
ИТОГО строка 1510 «Заемные средства»	1510	72 641	-	-

Процентная ставка по займам составляет 9%.

3.1.6. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены затраты по строительным объектам Жилого комплекса «Волга Парк».

тыс. руб.

Виды оборотных активов	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Расходы на создание объектов строительства для продажи	1261	1 430 947	2 087 371	1 274 660
Налог на добавленную стоимость по строительству	1263	169 511	256 940	114 612
Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1262	7 789	23 269	-
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1260	1 608 247	2 367 580	1 389 272

3.1.7. Информация о дебиторской задолженности

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Авансы выданные	1231	458 397	161 481	95 471
Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	1	2	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1234	22 198	7 169	4 409
Расчеты с бюджетом	1233	3 882	-	1 919
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	484 478	168 652	101 799

Просроченной дебиторской задолженности на 31.12.2019 года нет.

3.1.8. Информация о кредиторской задолженности.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательства	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	299 051	620 655	297 168
Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	14 420	7 862	51
Прочие налоги	1523	36	299	27
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	1524	1	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1525	440 231	41 860	6 932
Расчеты с участниками по ДДУ	1526	1 063 561	1 536 101	340 289
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	1 817 300	2 206 777	644 467

Расшифровка строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Обязательства по договорам долевого участия	1451	57 193	49 001	348 232
Расчеты по инвестиционным договорам	1452	187 000	462 673	476 790
Расчеты по договорам цессии	1453	-	120 763	120 763
ИТОГО строка 1450 «Кредиторская задолженность»	1450	244 193	632 437	945 785

Просроченной кредиторской задолженности на 31.12.2019 года нет.

Расшифровка долгосрочной и кредиторской задолженности по объектам ИДП

Объект ИДП	Сумма краткосрочной задолженности на 31.12.2019	Сумма долгосрочной задолженности на 31.12.2019
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1	144	-
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1А	725 623	-
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1Б	-	17 000
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1В	-	207 000
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 2	98	-
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 2Б	-	4 193
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 3А	337 696	-
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 5Б	-	16 000
ИТОГО:	1 063 561	244 193

3.1.9. Информация о капитале.

тыс.руб.				
№п/п	Показатель	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.	На 31.12.2017 г.
1.	Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
	в том числе			
	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	1	1	1
	АО «ПИК-Регион»	999	999	999
2.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	17 259	(752)	(207)
	в том числе			
2.1.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	(545)	(207)	(207)
2.2.	Непокрытый прибыль/убыток отчетного года	18 011	(545)	-

тыс.руб.				
№п/п	Показатель	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.	На 31.12.2017 г.
1	Сумма чистых активов	18 259	248	793

3.1.10. Информация об оценочных обязательствах

тыс. руб.			
Наименование показателя	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Оценочное обязательство по отпускам	5	2	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	44 047		
Итого:	44 052	2	-

Резерв сформирован в соответствии с ФЗ 214 и учетной политики Общества. Расчет основан на экспертных оценках.

3.2. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

3.2.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

тыс. руб.				
Наименование показателя	Строка	2019 г	2018 г	2017 г.
Вознаграждение Застройщика по договорам долевого участия	2110	169 538	12 425	-
Выручка от реализации по договорам купли-продажи	2110	165 698		
Выручка от прочих работ и услуг	2110	45	-	-
Итого строк выручка	2110	335 281	12 425	-

Увеличение выручки в 2019 г. по сравнению с 2018 г. связано с началом передачи объектов недвижимости участникам долевого строительства по передаточным актам в построенных/введенных в эксплуатацию жилых домах. В 2019 году введен в эксплуатацию - многоквартирный жилой дом № 2 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, расположенный по адресу: Россия, г. Ярославль, Фрунзенский район, МКР №1 жилого района «Сокол», территория, ограниченная проспектом Фрунзе, ул. Чернопрудной, ул. Лескова, ул. Бурмакинской на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 19.04.2019г. № 76-301000-054-2019.

3.2.2. Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

тыс. руб.				
Наименование показателя	Строка	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Себестоимость от реализации квартир	2120	172 174	11 490	-
ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»	2120	172 174	11 490	-

3.2.2. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	2210	69 357	-	-
Затраты по регистрации	2210	5 930	-	-
Расходы на гарантийный ремонт	2210	44 047	-	-
Прочие коммерческие расходы	2210	9 968	-	-
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	2210	129 302	-	-

3.2.3. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Аудиторские услуги	2220	78	78	84
Заработная плата	2220	72	101	5
Страховые взносы	2220	19	28	1
Информационные услуги	2220	1 256	45	2
Аренда зданий	2220	48	72	133
Прочие услуги	2220	229	224	35
Амортизация	2220	78	56	3
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	820	77	68
Юридические услуги	2220	-	8	1
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	2220	2 600	689	332

3.2.4. Расшифровка строки 2320 «Проценты к получению»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Проценты к получению	2320	3 915	3 784	-
ИТОГО строка 2320 «Проценты к получению»	2320	3 915	3 784	-

3.2.5. Расшифровка строки 2330 «Проценты к уплате»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Проценты к уплате	2330	3 641	-	-
ИТОГО строка 2330 «Проценты к уплате»	2330	3 641	-	-

3.2.6. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Прочие доходы	2340	25	-	364
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	2340	25	-	364

3.2.7. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	242	196	119
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2350	2 000	-	100
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	2350	4 320	4 515	-
Прочие	2350	1 965	-	176
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	8 527	4 711	395

За 2019 год был получена прибыль в сумме 18 011 тыс. рублей.

3.3. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Расчетные счета	2 404	117 855	55 772
Специальные счета в банках/Депозиты (денежные эквиваленты)	-	92 000	-
Специальные счета в банках/Овернайт (денежные эквиваленты)	-	-	-
Итого строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса	2 404	209 855	55 772
ИТОГО строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	2 404	209 855	55 772

4. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

4.1. Сведения о связанных сторонах

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компани-Регион»	Единственный акционер Общества 99,9 %	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Единственный акционер Общества 0,1 %	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
3	Перминова Наталья Викторовна	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	Общество контролируется или на нее оказывается значительное влияние физическим лицом
4	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
5	Акционерное общество «ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
6	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИОДРЯДЧИК-МСК»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
7	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Запад»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
8	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК Служба Заказчика»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

4.2 Виды операций со связанными сторонами

4.2.1 Стоимостные показатели по незавершенным операциям со связанными сторонам

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.17		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.18		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.19	
	Актив баланса	Пассив баланса	Актив баланса	Пассив баланса	Актив баланса	Пассив баланса
АО ПИК-Регион	-	483 722	-	317 511	-	74 661
ПАО Группа Компаний ПИК	-	297 167	-	598 883	-	290 781
ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	-	-	-	-	-	53 000
ООО ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК	-	-	-	187 000	-	187 000
ООО ПИК-Служба Заказчика						
ООО ПИК-Запад	11 750	-	-	-	-	-
АО ТЗ-Регион	-	-	7 943	-	371 935	12
ИТОГО	11 750	780 889	7 943	1 103 394	371 935	605 454

4.2.2 Объем операций со связанными сторонами

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Объем операций за 2017 год		Объем операций за 2018 год		Объем операций за 2019 год	
	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты
	АО ПИК-Регион	-	1 442	166 256	45	-
ПАО Группа Компаний ПИК	376 966	661 712	1 389 245	1 690 735	460 152	155 319
ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	-	-	-	-	-	53 000
ООО ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК	-	-	-	187 000	-	-
ООО ПИК-Служба Заказчика	101 206	8 998	20	20	-	-
ООО ПИК-Запад	-	120 763	-	120 763	-	120 763
АО ТЗ-Регион	-	66 089	126 565	68 419	1 776 370	1 462 593
ИТОГО	478 172	859 004	1 682 086	2 066 982	2 236 522	2 183 847

4.3 Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества отсутствуют незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

4.4 Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в Пояснениях, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2020 году не ожидается.

4.5 Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2019 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

4.6 Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор

20.03.2020г.



Н.В. Перминова