

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2021 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» (ООО «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ») (ОГРН 1057747410621, 150057, Ярославская область, г. Ярославль, проспект Московский, д. 163, корпус 2), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «РУСБИЗНЕСИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская 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 «МДА»

(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11306026247

«17» марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2020
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	
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	ООО «ГК «МДА»			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7719783265	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1117746536269	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	3 483	5 266	7 049
	в том числе:				
			-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.12	Отложенные налоговые активы	1180	1	12 659	17 076
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам		1	1	-
	Отложенные налоговые активы		-	12 658	17 076
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 484	17 925	24 125
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.13	Запасы	1210	2 170 589	2 162 067	2 613 949
	в том числе:				
	Расходы на продажу	1211	24 362	57 906	66 736
	Товары	1212	-	9 909	9 909
	Расходы будущих периодов	1213	10	403	14
	Готовая продукция	1214	13 765	35 008	31 511
	Затраты на строительство и проектирование	1215	2 132 452	2 058 841	2 505 779

3.14	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	1 554	1 819
3.17	Дебиторская задолженность	1230	18 692	26 095	7 184
	в том числе:				
	Авансы выданные		4	14	13
	Расчеты с покупателями и заказчиками		3	1	2
	Расчеты по налогам и сборам		-	3 882	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		18 685	22 198	7 169
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.23	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	110 914	2 404	209 855
3.16	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 300 195	2 192 120	2 832 807
	БАЛАНС	1600	2 303 679	2 210 045	2 856 932

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.21	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	-	-	-
3.21	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	106 264	17 259	(752)
	Итого по разделу III	1300	107 264	18 259	248
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 106	13 600	17 469
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.19	Прочие обязательства	1450	869 622	244 193	632 437
	в том числе:				
	Обязательства по инвестиционным договорам	1451	187 000	187 000	49 001
	Обязательства по договорам долевого участия	1452	682 622	57 193	462 763
	Обязательства по договорам цессии	1453	-	-	120 763
	Итого по разделу IV	1400	883 728	257 793	649 906
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.15	Заемные средства	1510	-	72 641	-
3.18	Кредиторская задолженность	1520	1 213 928	1 817 300	2 206 777
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и заказчиками	1521	6 588	299 051	620 655
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	3 009	14 420	7 862
	Расчеты по налогам и сборам	1523	9 303	36	299
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1524	5	1	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1525	537 934	440 231	41 860
	Обязательства по договорам долевого участия	1526	657 089	1 063 561	1 536 101
	Расчеты с персоналом		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.22	Оценочные обязательства	1540	98 759	44 052	2
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 312 687	1 933 993	2 206 779
	БАЛАНС	1700	2 303 679	2 210 045	2 856 932

Руководитель

(подпись)

Виноградов Владимир
Игоревич

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"	ИНН	77998894		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7743563493		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
4.21	Выручка	2110	426 971	335 281
4.22	Себестоимость продаж	2120	(182 496)	(172 174)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	244 475	163 107
4.23	Коммерческие расходы	2210	(150 830)	(129 302)
4.24	Управленческие расходы	2220	(3 324)	(2 600)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	90 321	31 205
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.25	Проценты к получению	2320	6 111	3 915
4.26	Проценты к уплате	2330	-	(3 641)
4.27	Прочие доходы	2340	71 625	25
4.28	Прочие расходы	2350	(25 548)	(8 527)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	142 509	22 977
	Налог на прибыль	2410	(28 503)	(4 966)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(15 340)	(4 418)
	отложенный налог на прибыль	2412	(13 163)	(549)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	114 006	18 011

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	114 006	18 011
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Виноградов Владимир
Игоревич

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2020
77998894		
7743563493		
71.12.2		
12300	16	
384		

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 2018 г.	3100	1 000	-	-	-	(752)	248
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	18 011	18 011
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	18 011	18 011
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	1 000	-	-	-	17 259	18 259
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	114 006	114 006
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	114 006	114 006
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(25 000)	(25 000)
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	(25 000)	(25 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	1 000	-	-	-	106 264	107 264

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	248	18 011	-	18 259
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	248	18 011	-	18 259
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(752)	18 011	-	17 259
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(752)	18 011	-	17 259
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	107 265	18 259	247

Руководитель



**Виноградов Владимир
Игоревич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РУСБИЗНЕСИНВЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
77998894		
7743563493		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 326 191	1 361 707
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	225 491	172 298
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление инвестиционных взносов	4114	1 094 579	1 185 352
прочие поступления	4119	6 121	4 057
Платежи - всего	4120	(1 123 684)	(1 638 158)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(110 798)	(84 606)
в связи с оплатой труда работников	4122	(100)	(67)
процентов по долговым обязательствам	4123	(6 169)	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 180)	(8 560)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования/выполнения функций	4125	(28 808)	(33 649)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования или финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4126	(906 856)	(1 446 591)
НДС	4127	(25 880)	(23 194)
иных налогов и сборов	4128	(152)	(236)
прочие платежи	4129	(42 741)	(41 255)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	202 507	(276 451)
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	69 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	69 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(93 997)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(24 997)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(69 000)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(93 997)	69 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	108 510	(207 451)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 404	209 855
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	110 914	2 404
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Виноградов Владимир
Игоревич

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО «Русбизнесинвест»
за 2020 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. С 9 ноября 2020 года Перминова Наталья Викторовна снята с должности генерального директора согласно Протокола б/н от 09.11.2020г. С 10.11.2020г. утвержден генеральным директором Виноградов Владимир Игоревич.

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 2020г. составляет 2 человека, за 2019г. составила 2 человека, за 2018г. - 2 человека.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Бухгалтерская отчетность за 2020 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»	76:23:061401:638 9	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+1технический+1 подземный</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:639 0	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»	76:23:061401:638 2	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.</p>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008

			Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной, ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 15-17+1технический+1 подземный	
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:639 1	24 813	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; 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: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1технический+1 подземный	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:639 4	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»	76:23:061401:638 8	43 296	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; Многоквартирного жилого дома № 2Б (стр.) с объектами соцкультбыта и 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 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; Многоквартирного жилого дома № 4Б (стр.) с инженерными коммуникациями, по адресу: г. Ярославль, территория, ограниченная пр.Фрунзе, ул.Чернопрудной,	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008

			ул.Лескова, ул.Бурмакинской во Фрунзенском районе	
			ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1технический+1 подземный	
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:638 4	574	<u>Открытая автостоянка для легкового автотранспорта вместимостью не более 50 машино-мест</u>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:639 9	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>	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
			ВРИ: многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, кол-во этажей: 17+1технический+1 подземный	

Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:639 2	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»	76:23:061401:639 8	71	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 ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:639 3	727	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 ВРИ: Распределительный пункт РП-10кВ	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:638 3	80	Многоквартирного жилого дома № 1 (стр.) с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями, с <u>инженерными сооружениями (РП2, ТП1)</u> 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»	76:23:061401:638 5	80	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 ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008
Ярославская область, г.Ярославль МКР №1 жилого района «Сокол»	76:23:061401:638 6	94	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	Договор аренды земельного участка № 20432-а от 23.01.2008

			ВРИ: трансформаторная подстанция ТП-10кВ	
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 2020 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 1/УП от 31 декабря 2019 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2020 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 мере 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 с Федеральным законом 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	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Здания (помещения)	1151	8 384	8 384	8 384
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1152	(5 063)	(3 413)	(1 764)
Машины и оборудование	1152	138	138	138
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1152	(112)	(73)	(35)
Прочие основные средства	1152	430	430	430
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1152	(294)	(200)	(104)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1152	8 952	8 952	8 952
Итого сумма накопленной амортизации	1150	(5 469)	(3 686)	(1 903)
Итого по строке 1150		3 483	5 266	7 049

тыс. руб.

3.1.2. Информация об отложенных налоговых активах.

тыс. руб.

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Отложенные налоговые активы по убыткам	1182	-	12 658	17 076
Оценочные обязательства и резервы	1181	1	1	-
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	1180	1	12 659	17 076

3.1.3. Информация о запасах.

тыс. руб.

Виды запасов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Товары (Земельные участки, приобретенные для перепродажи)	1212	-	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	13 765	35 008	31 511
Расходы на продажу (агентское вознаграждение по поиску покупателей; коммерческие расходы, расходы по регистрации заключенных договоров долевого участия)	1211	24 362	57 906	66 736
Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1213	10	403	14
Затраты на строительство и проектирование	1215	2 132 452	2 058 841	2 505 779
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	2 170 589	2 162 067	2 613 949

В 2020 году были внесены изменения в сравнительные показания бухгалтерского баланса с целью приведения показателей отчетности в сопоставимый вид. В 2020 году расходы на строительство (строки 1261 и 1263) и объекты недвижимости (строка 1262) отражены по строкам 1215 и 1214 раздела «Запасы» (строка 1210) в бухгалтерском балансе соответственно.

Наименование показателя	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2018 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1210 «Запасы, в том числе: - Затраты на строительство и проектирование - Готовая продукция»	95 437 0 27 219	2 162 067 2 058 841 35 008	84 901 0 8 242	2 613 949 2 505 779 31 511	Сумма расходов на создание объекта строительства, включая НДС по строительству и объекты недвижимости право собственности на которые не зарегистрированы, отражаются с 2000 г. по строке 1210 «Запасы», ранее данные

					расходы учитывались по строке 1260 «Прочие оборотные активы». Авансы выданные на строительство ИДП и техническому заказчику с 2000 г. отражается по строке 120 «Запасы», ранее отражались по строке 1230 «Дебиторская задолженность».
Стр.1230 «Дебиторская задолженность в том числе:					
авансы выданные	484 478	26 095	168 652	7 184	Авансы выданные на строительство ИДП и техническому заказчику с 2020 г. отражается по строке 1210 «Запасы», ранее отражались по строке 1230 «Дебиторская задолженность».
	458 397	14	161 481	13	
Стр.1260 «Прочие оборотные активы»	1 608 247	0	2 367 580	0	Сумма расходов на создание объекта строительства, включая НДС по строительству и объекты недвижимости право собственности на которые не зарегистрированы, отражаются с 2000 г. по строке 1210 «Запасы», ранее данные расходы учитывались по строке 1260 «Прочие оборотные активы».
в том числе:					
расходы на создание объектов стр-ва для продажи;	1 430 947	0	2 087 371	0	
Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрированы;	7 789	0	23 269	0	
Налог на добавленную стоимость по строительству	169 511	0	256 940	0	

3.1.4. Учет НДС.

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	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
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 2020 г. Обществом не выдавались. Займы, полученные в 2019 году от АО «СЗ ПИК-Регион», были погашены с процентами в 2020 году полностью.

тыс. руб.

	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Краткосрочный займы	1510	-	69 000	-
Проценты по краткосрочным займам	1510	-	3 641	-
ИТОГО строка 1510 «Заемные средства»	1510	-	72 641	-

Процентная ставка по займам - 9%.

3.1.6. Информация о незавершенном строительстве.

С 2020 году расходы на строительство, включая НДС по строительству (строки 1261 и 1263) и объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрированы (строка 1262) отражены по строкам 1215 и 1214 раздела «Запасы» (строка 1210) в бухгалтерском балансе соответственно.

Наименование показателя	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2018 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	Комментарии произведенных корректировок
Стр.1260 «Прочие оборотные активы»	1 608 247	0	2 367 580	0	Сумма расходов на создание объекта строительства, включая НДС по строительству и объекты недвижимости право собственности на которые не зарегистрированы, отражаются с 2000 г. по строке 1210 «Запасы», ранее данные расходы учитывались по строке 1260 «Прочие оборотные активы».
в том числе: расходы на создание объектов стр-ва для продажи;	1 430 947	0	2 087 371	0	
Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрированы;	7 789	0	23 269	0	
Налог на добавленную стоимость по строительству	169 511	0	256 940	0	

3.1.7. Информация о дебиторской задолженности

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

тыс. руб.

Вид задолженности	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Авансы выданные	1231	4	14	13
Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	3	1	2
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1234	18 685	22 198	7 169
Расчеты с бюджетом	1233	0	3 882	-
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	18 692	26 095	7 184

Авансы выданные на строительство ИДП и техническому заказчику с 2020 г. отражаются по строке 1210 «Запасы», ранее отражались по строке 1230 «Дебиторская задолженность». Просроченной дебиторской задолженности на 31.12.2020 года нет.

В 2020 году были внесены изменения в сравнительные показания бухгалтерского баланса с целью приведения показателей отчетности в сопоставимый вид.

Наименование показателя	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2018 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	Комментарии произведенных корректировок
Стр.1230 «Дебиторская задолженность в том числе: авансы выданные	484 478 458 397	26 095 14	168 652 161 481	7 184 13	Авансы выданные на строительство ИДП и техническому заказчику с 2020 г. отражаются по строке 1210 «Запасы», ранее отражались по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

3.1.8. Информация о кредиторской задолженности.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

тыс. руб.

Вид обязательств	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	6 588	299 051	620 655
Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	3 009	14 420	7 862
Расчеты по налогам и сборам	1523	9 303	36	299
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	1524	5	1	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1525	537 934	440 231	41 860
Расчеты с участниками по ДДУ	1526	657 089	1 063 561	1 536 101
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	1 213 928	1 817 300	2 206 777

3.1.9. Расшифровка строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»

тыс. руб.

Вид обязательств	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Обязательства по договорам долевого участия	1452	682 622	57 193	49 001
Расчеты по инвестиционным договорам	1451	187 000	187 000	462 673
Расчеты по договорам цессии	1453	-	-	120 763
ИТОГО строка 1450 «Кредиторская задолженность»	1450	869 622	244 193	632 437

Просроченной кредиторской задолженности на 31.12.2020 года нет.

3.1.10. Расшифровка долгосрочной и кредиторской задолженности по объектам ИДП

тыс. руб.

Объект ИДП	Сумма краткосрочной задолженности на 31.12.2020	Сумма долгосрочной задолженности на 31.12.2020
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1	-	-
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1А	640	-
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 1Б	-	292 177
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	52	-
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 2Б	-	354 445
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 3А	656 397	-
г. Ярославль, Фрунзенский р-н, мкр. 1, жилого р-на "Сокол", корп. 5Б	-	16 000
ИТОГО:	657 089	869 622

3.2.1 Информация о капитале.

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 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	114 006	17 259	(752)
	в том числе			
2.1.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	17 259	(545)	(207)
	Выплата дивидендов за 2019 год	(17 259)	-	-
	Выплата дивидендов за 2020 год	(7 741)	-	-
2.2.	Непокрытый прибыль/убыток отчетного года	106 264	18 011	(545)

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
1	Сумма чистых активов	107 264	18 259	248

3.2.2. Информация об оценочных обязательствах

тыс. руб.

Наименование показателя	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Оценочное обязательство по отпускам	6	5	2
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	98 753	44 047	
Итого:	98 759	44 052	2

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

3.2.3. 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	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Расчетные счета	84 913	2 404	117 855
Специальные счета в банках/Депозиты (денежные эквиваленты)	26 001	-	92 000
Специальные счета в банках/Овернайт (денежные эквиваленты)	-	-	-
Итого строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса	110 914	2 404	209 855
ИТОГО строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	110 914	2 404	209 855

4.2. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

4.2.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2020 г	2019 г	2018 г
Вознаграждение Застройщика по договорам долевого участия	2110	191 668	169 538	12 425
Выручка от реализации по договорам купли-продажи	2110	235 290	165 698	
Выручка от прочих работ и услуг	2110	13	45	-
Итого строк выручка	2110	426 971	335 281	12 425

Увеличение выручки в 2020 г. по сравнению с 2019 г. связано с началом передачи объектов недвижимости участникам долевого строительства по передаточным актам в построенных/введенных в эксплуатацию жилых домах. В 2020 году введен в эксплуатацию - многоквартирный жилой дом № 1а (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.

4.2.2. Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Себестоимость от реализации квартир	2120	182 496	172 174	11 490
ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»	2120	182 496	172 174	11 490

4.2.3.Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	2210	63 316	69 357	-
Затраты по регистрации	2210	6 471	5 930	-
Расходы на гарантийный ремонт	2210	54 706	44 047	-
Прочие коммерческие расходы	2210	16 662	9 968	-
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	2210	9 675	-	-
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	2210	150 830	129 302	-

4.2.4.Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Аудиторские услуги	2220	98	78	78
Заработная плата	2220	93	72	101
Страховые взносы	2220	38	19	28
Информационные услуги	2220	1 661	1 256	45
Аренда зданий	2220	48	48	72
Прочие услуги	2220	114	229	224
Амортизация	2220	78	78	56
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	1 193	820	77
Юридические услуги	2220	1	-	8
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	2220	3 324	2 600	689

4.2.5. Расшифровка строки 2320 «Проценты к получению»

тыс. руб

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Проценты к получению	2320	6 111	3 915	3 784
ИТОГО строка 2320 «Прочие доходы»	2320	6 111	3 915	3 784

4.2.6. Расшифровка строки 2330 «Проценты к уплате»

тыс. руб

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Проценты к уплате	2330	-	3 641	-
ИТОГО строка 2330 «Прочие расходы»	2330	-	3 641	-

4.2.7. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

тыс. руб

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Прочие доходы	2330	2 551	25	-
Реализация земельного участка	2330	1 600		
Списание резерва по плановым расходам ИДП по объектам с	2330	56 217		

оконченным строительством				
Уступка права требования		11 257		
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	2330	71 625	25	-

4.2.8. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

тыс. Руб

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	218	242	196
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2350	2 312	2 000	-
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	2350	1 502	4 320	4 515
Прочие	2350	350	1 965	-
Себестоимость земельного участка	2350	9 909	-	-
Уступка права требования	2350	11 257	-	-
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	25 548	8 527	4 711

За 2020 год был получена прибыль в сумме 114 006 тыс. рублей.

4.3. 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	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Расчетные счета	84 913	2 404	117 855
Специальные счета в банках/Депозиты (денежные эквиваленты)	26 001	-	92 000
Специальные счета в банках/Овернайт (денежные эквиваленты)	-	-	-
Итого строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса	110 914	2 404	209 855
ИТОГО строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	110 914	2 404	209 855

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

5.1. 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	Виноградов Владимир Игоревич	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 ПОДРЯДЧИК-МСК»	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.

5.2 Виды операций со связанными сторонами

5.2.1 Стоимостные показатели по незавершенным операциям со связанными сторонам

Наименование связанной стороны	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.20		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.19	
	Актив баланса	Пассив баланса	Актив баланса	Пассив баланса
СЗ ПИК-Регион АО	-	319 531	-	392 172
ПАО Группа Компаний ПИК	-	5 346	-	290 781
ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	-	53 000	-	53 000
ООО ГП-МСК	-	187 000	-	187 000
АО ТЗ-Регион	-	242 482	371 935	12
ИТОГО	-	807 359	371 935	605 454

тыс. руб.

Объем операций со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Объем операций за 2020 год		Объем операций за 2019 год	
	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты
	СЗ ПИК-Регион АО	75 169	2 528	-
ПАО Группа Компаний ПИК	387 698	102 263	460 152	155 319
ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	-	-	-	53 000
ООО ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК	-	-	-	-
АО ТЗ-Регион	1 586 163	1 715 604	1 776 370	1 462 593
ИТОГО	2 049 030	1 820 395	2 236 522	2 183 847

тыс. руб.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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 2020 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.

4.4 Планы будущей деятельности

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор

17 марта 2021 года



Виноградов В.И.

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью

33 (тридцать три) лист(ов)



Генеральный директор
ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.