

**Акционерное общество
«ЮИТ Московский регион»**

**Бухгалтерская отчетность и
Аудиторское заключение
независимого аудитора**

31 декабря 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерский баланс	1
Отчет о финансовых результатах	2
Отчет об изменениях капитала	3
Отчет о движении денежных средств	4
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	5
I. Общие сведения	7
1. Информация об Обществе	7
2. Операционная среда Общества	8
II. Учетная политика	9
1. Основа составления	9
2. Активы и обязательства в иностранных валютах.....	9
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.....	9
4. Основные средства	9
5. Незавершенные вложения во внеоборотные активы	10
6. Запасы	12
7. Дебиторская задолженность	13
8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	13
9. Уставный, добавочный и резервный капитал	14
10. Кредиты и займы полученные	14
11. Кредиторская задолженность	14
12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	14
13. Расчеты по налогу на прибыль	15
14. Доходы	15
15. Расходы	16
III. Раскрытие существенных показателей	17
1. Прочие внеоборотные активы	17
2. Запасы	17
3. Дебиторская задолженность	17
4. Денежные средства и денежные эквиваленты	18
5. Капитал и резервы	18
6. Кредиторская задолженность, включая кредиты и займы.....	22
7. Налоги	22
8. Выручка от продаж	24
9. Расходы по обычным видам деятельности.....	25
10. Прочие доходы и прочие расходы	25
11. Прибыль на акцию	26
12. Связанные стороны.....	26
13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	29
14. События после отчетной даты.....	30

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам и Совету директоров акционерного общества «ЮИТ Московский регион»:

Наше мнение

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «ЮИТ Московский регион» (далее – «Общество») по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Предмет аудита

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Общества, которая включает:

- бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- отчет о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату;
- отчет об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату;
- отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» нашего заключения.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Независимость

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации. Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 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 выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством 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 [Общества] 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 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством, 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.

АО, ПКК

25 марта 2020 года
Москва, Российская Федерация



Ботвинник

Е.М. Ботвинник, руководитель задания (квалификационный аттестат № 01-000390), Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Аудируемое лицо: Акционерное общество «ЮИТ Московский регион»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 7 апреля 2011 г., и присвоен государственный регистрационный номер 1115005000990

Идентификационный номер налогоплательщика: 5005053622
140202, Московская область, г. Воскресенск, ул. Московская, д.41

Независимый аудитор: Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Зарегистрировано Государственным учреждением Московская регистрационная палата 28 февраля 1992 г. за № 008.890

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22 августа 2002 г., и присвоен государственный регистрационный номер 1027700148431

Идентификационный номер налогоплательщика: 7705051102

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций – 12006020338

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.**

Организация Акционерное общество "ЮИТ Московский регион"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма/форма собственности Непубличное акционерное общество/Собственность
иностранских юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) 140202, Московская область, г. Воскресенск, ул. Московская, д. 41
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
Наименование аудиторской организации Акционерное общество "ПрайсвоатерхаусКулерс Аудит"
Идентификационный номер налогоплательщика-аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Коды	
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31/12/2019
по ОКПО	90162628
ИНН	5005053622
по ОКВЭД 2	41.20
по ОКПФ/ОКФС	12267/23
по ОКЕИ	384
ИНН	7705051102
ОГРН	1027700148431

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
1	2	3	4	5	6
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	11 780	19 491	17 191
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	737 142	747 131	692 044
П. III.1	Прочие внеоборотные активы	1190	1 748 039	5 810 408	4 422 001
	Итого по разделу I	1100	2 496 961	6 577 030	5 131 236
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П. III.2	Запасы	1210	1 703 390	1 046 709	1 594 939
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	93 087	50 782	30 554
П. III.3	Дебиторская задолженность	1230	223 918	383 037	499 704
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	28 611
П. III.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	134 540	438 273	9 342
	Прочие оборотные активы	1260	260	1 369	990
	Итого по разделу II	1200	2 155 195	1 920 170	2 164 140
	БАЛАНС	1600	4 652 156	8 497 200	7 295 376

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
1	2	3	4	5	6
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
П. III.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 354 007	3 154 007	2 454 007
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	200	200	200
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	430 218	1 012 516	851 288
	Итого по разделу III	1300	1 784 425	4 166 723	3 305 495
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П. III.6	Заемные средства	1410	402 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	77 976	152 257	141 702
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	479 976	152 257	141 702
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П. III.6	Заемные средства	1510	1 379 954	1 272 220	1 185 474
П. III.6	Кредиторская задолженность	1520	967 723	2 892 670	2 652 778
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П. III.13	Оценочные обязательства	1540	40 078	13 330	9 927
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 387 755	4 178 220	3 848 179
	БАЛАНС	1700	4 652 156	8 497 200	7 295 376

Руководитель  Старостина О.М. Главный бухгалтер  Старковайте В.А.

25 марта 2020 г.



**Отчет о финансовых результатах
за 2019 г.**

Организация Акционерное общество "ЮИТ Московский регион"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма/форма собственности Непубличное акционерное общество/Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

Коды
0710002
31/12/2019
90162628
5005053622
41.20
12267/23
384

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 2019 г.	За 2018 г.
1	2	3	4	5
П. III.8	Выручка	2110	1 066 979	1 106 373
П. III.9	Себестоимость продаж	2120	(757 207)	(914 240)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	309 772	192 133
П. III.9	Коммерческие расходы	2210	(94 865)	(59 172)
П. III.9	Управленческие расходы	2220	(205 937)	(218 559)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 970	(85 598)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 305	4 732
	Проценты к уплате	2330	(11 828)	-
П. III.10	Прочие доходы	2340	33 911	534 557
П. III.10	Прочие расходы	2350	(151 210)	(336 995)
П. III.7	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(107 852)	116 696
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. Постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(12 433)	63 892
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	13 008	(10 555)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	3 807	55 087
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(91 037)	161 228

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 2019 г.	За 2018 г.
1	2	3	4	5
	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	(491 261)	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(582 298)	161 228
	СПРАВОЧНО			
П. III.11	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1,35)	2,08
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Старостина О.М.

Главный бухгалтер  Старковайте В.А.

25 марта 2020 г.



**Отчет об изменениях капитала
за 2019 г.**

Коды	
Форма по ОКУД	0710/04
Дата (число, месяц, год)	31/12/2019
по ОКПО	90162628
ИНН	5005053622
по ОКВЭД 2	41.20
по ОКОПФ/ОКФС	12267/23
по ОКЕИ	384

Организация Акционерное общество "ЮИТ Московский регион"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма/форма собственности Непубличное акционерное общество/Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.

1. Движение капитала

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	1. Движение капитала					Итого
			Уставный капитал	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	2 454 007	-	-	200	851 288	3 305 495
	За 2018 г.							
	Увеличение капитала - всего:	3210	700 000	-	-	-	161 228	861 228
	в том числе:							
	чистая прибыль	3211	x	x	x	x	161 228	161 228
	переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
	доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
	дополнительный выпуск акций	3214	700 000	x	-	x	x	700 000
	увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	x	-	x	-	x
	реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	размещение выкупленных акций (долей)	3217	x	-	x	x	x	-
	формирование уставного капитала	3218	-	x	-	x	x	-
	Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
	в том числе:							
	убыток	3221	x	x	x	x	-	-
	переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
	уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
	уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	x	-	x	-	-
	уменьшение количества акций	3225	-	-	x	x	x	x
	реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
	дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
	выкуп собственных акций (долей)	3228	x	-	x	x	x	-
	Измение добавочного капитала	3230	x	x	-	x	-	-
	Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
	Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	3 154 007	-	-	200	1 012 516	4 166 723
	За 2019 г.							
	Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
	в том числе:							
	чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
	переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
	доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
	дополнительный выпуск акций	3314	-	x	-	x	x	-
	увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	x
	реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	размещение выкупленных акций (долей)	3317	x	-	x	x	x	-
	формирование уставного капитала	3318	-	x	-	x	x	-
	Уменьшение капитала - всего:	3320	(1 800 000)	-	-	-	(582 298)	(2 382 298)
	в том числе:							
	убыток	3321	x	x	x	x	(91 037)	(91 037)
	переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
	уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
	уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	x	-	x	-	-
	уменьшение количества акций	3325	-	-	x	x	x	x
	реорганизация юридического лица	3326	(1 800 000)	-	-	-	(491 261)	(2 291 261)
	дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
	выкуп собственных акций (долей)	3328	x	-	x	x	x	-
	Измение добавочного капитала	3330	x	x	-	x	-	-
	Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
	Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	1 354 007	-	-	200	430 218	1 784 425

2. Чистые активы

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
1	2	3	4	5	6
	Чистые активы	3600	1 784 425	4 166 723	3 305 495

Руководитель:  Старостина О.М. Главный бухгалтер:  Стариковаите В.А.

25 марта 2020 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 2019 г.**

Организация Акционерное общество "ЮИТ Московский регион"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма/форма собственности Непубличное акционерное общество/Собственность
иностранннх юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31/12/2019
по ОКПО	90162628
ИНН	5005053622
по ОКВЭД 2	41.20
по ОКФС/ОКФС	12267/23
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 2019 г.	За 2018 г.
1	2	3	4	5
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 953 529	4 073 103
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 930 253	4 067 703
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	263	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	23 013	5 400
	Платежи - всего	4120	(3 973 444)	(4 303 410)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 051 416)	(3 462 492)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(178 209)	(166 958)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(193 081)	(203 423)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
П. III.4	прочие платежи	4129	(550 738)	(470 537)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 019 915)	(230 307)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	49	33 391
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	49	-
	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	-	28 521
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(1 240)	(4 496)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 240)	(4 496)
	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	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 191)	28 895
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	800 397	630 343
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	800 397	100 343
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	530 000
	Платежи - всего	4320	(83 024)	-
	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	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(83 024)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	717 373	630 343
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(303 733)	428 931
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	438 273	9 342
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	134 540	438 273
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Старостина О.М. Главный бухгалтер  Старковайте В.А.

25 марта 2020 г.



1. Затраты на производство

Наименование показателя	Код строки	2019 г.	2018 г.
1	2	3	4
Материальные затраты	5610	8 013	8 046
Расходы на оплату труда	5620	141 129	127 402
Отчисления на социальные нужды	5630	35 597	30 815
Амортизация	5640	3 361	3 519
Прочие затраты	5650	195 268	347 121
Итого по элементам	5660	383 368	516 903
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др. (увеличение [-]), в том числе:	5670	-	(75 342)
Незавершенное производство	5671	-	(75 342)
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др. (уменьшение [+]), в том числе:	5680	125 879	-
Незавершенное производство	5681	125 879	-
Себестоимость проданных построенных квартир	5690	548 762	750 410
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 058 009	1 191 971

2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код строки	Остаток на начало отчетного года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец отчетного периода
1	2	3	4	5	6	7
Оценочные обязательства - всего	5700	13 330	64 519	(37 771)	-	40 078
Оценочное обязательство по выплате ежегодных отпусков	5701	9 349	13 118	(11 097)	-	11 370
Оценочное обязательство на предстоящую оплату премий	5702	3 981	2 351	(5 644)	-	688
Оценочное обязательство на сезонные и строительные работы	5703	-	49 050	(21 030)	-	28 020

Наименование показателя	Код строки	Остаток на начало предыдущего года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец предыдущего года
1	2	3	4	5	6	7
Оценочные обязательства - всего	5710	9 927	13 569	(10 166)	-	13 330
в том числе:						
Оценочное обязательство по выплате ежегодных отпусков	5711	5 946	13 569	(10 166)	-	9 349
Оценочное обязательство на предстоящую оплату премий	5712	3 981	-	-	-	3 981

Руководитель  Старостина О.М.

Главный бухгалтер  Старковайте В.А.

25 марта 2020 г.



**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2019 ГОД**

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Акционерное общество «ЮИТ Московский регион» (далее «Общество») образовано 23 марта 2011 г., зарегистрировано 7 апреля 2011 г.

По решению акционеров 18 марта 2016 г. Общество было перерегистрировано из закрытого акционерного общества в акционерное общество в связи с необходимостью приведения организационно-правовой формы Общества в соответствие с изменениями в Гражданском кодексе РФ, внесенными Федеральным законом от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

По решению акционеров 16 октября 2017 г. была осуществлена реорганизация в форме присоединения к Обществу акционерного общества «ЮИТ Московский регион – Жилищное строительство». Информация о присоединении представлена в пояснении 18 «Информация о реорганизации» раздела II данных Пояснений.

По решению акционеров 18 августа 2019 г. была осуществлена реорганизация в форме выделения следующих юридических лиц:

- Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЮИТ Финский»;
- Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЮИТ Северный квартал».

Основными видами деятельности Общества являются:

- выполнение функций заказчика-застройщика-инвестора при строительстве многоквартирных жилых домов на территории Московской области;
- продажа построенных квартир и нежилых помещений.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2019 г. составила 81 человек (31 декабря 2018 г. – 85 человек; 31 декабря 2017 г. – 88 человек).

Общество зарегистрировано по адресу: Московская область г. Воскресенск, ул. Московская, д. 41.

К органам управления Общества относятся:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор;
- Директор.

Акционерами Общества на 31 декабря 2019 г. являются:

- «ЮИТ Сириус Ою» (YIT Sirius Oy), Финляндия;
- «ЮИТ Инвест Экспорт Ою» (YIT Invest Export Oy), Финляндия.

Информация о доле владения представлена в пояснении 6 «Капитал и резервы» раздела III данных Пояснений.

В состав Совета директоров Общества по состоянию на 31 декабря 2019 г. входят:

- Теему Хелпполайнен – Председатель Совета директоров, Генеральный директор АО «ЮИТ Санкт-Петербург»;
- Макеев Евгений Павлович – член Совета директоров;
- Йоуко Кемппинен – член Совета директоров, Старший Вице-президент, Инвестиции и Развитие бизнеса АО «ЮИТ Ракеннус ОЮ»;
- Гончаренко Алексей Сергеевич – член Совета директоров, Генеральный директор ООО «ЮИТ-Сервис»;
- Харитонов Алексей Константинович – член Совета директоров, директор по продажам жилищное строительство России в филиале АО «ЮИТ Санкт-Петербург».

Общее руководство осуществляет Совет директоров Общества, общее руководство текущей деятельностью осуществляют первый и второй единоличные исполнительные органы - генеральный директор и директор:

- Старостина Ольга Михайловна – генеральный директор;
- Савельев Владимир Валерьевич – директор.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

2. Операционная среда Общества

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. Устойчивость цен на нефть, низкий уровень безработицы и рост заработной платы содействовали умеренному экономическому росту в 2019 году. Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, которые оценены по остаточной стоимости, активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату. Курсы валют составили 61,9057 руб. за 1 доллар США на 31 декабря 2019 года (на 31 декабря 2018 г. – 69,4706 руб., 31 декабря 2017 г. – 57,6002 руб.), 69,3406 руб. за 1 евро на 31 декабря 2019 года (на 31 декабря 2018 г. – 79,4605 руб., 31 декабря 2017 г. – 68,8668 руб.).

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, доходы будущих периодов, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Основные средства

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательстве порядке, учитываются обособленно в составе основных средств.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Первоначальной стоимостью объектов основных средств, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов.

В бухгалтерском балансе основные средства (за исключением земельных участков) показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Общество не осуществляет переоценку объектов основных средств.

Амортизация основных средств начисляется по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, установленных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1, а также в соответствии с внутренними документами.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания и сооружения	15-20
Машины и оборудование	5-15
Транспортные средства	3-5
Прочие	2-5

Начисление амортизации по всем объектам основных средств осуществляется линейным способом.

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, указанной в договоре аренды.

5. Незавершенные вложения во внеоборотные активы

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов и доходных вложений в материальные ценности.

В состав незавершенного вложения во внеоборотные активы также включаются затраты на строительство объектов недвижимости, возмещаемые дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия (Федеральный закон от 31 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), а также объектов недвижимости, реализуемых после их ввода в эксплуатацию по договорам купли-продажи.

В бухгалтерском балансе указанные объекты отражаются по статьям «Основные средства» (строка 1150), если затраты связаны со строительством основных средств и по статье «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190), если затраты связаны со строительством недвижимости, возмещаемые дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия, или объекты недвижимости, реализуемые после их ввода в эксплуатацию по договорам купли-продажи.

В состав незавершенного вложения во внеоборотные активы также включаются затраты на строительство объектов недвижимости и относящиеся к нескольким объектам (далее – «Комплексные расходы», в том числе, связанные с получением земельного участка и разрешения на строительство, обеспечением покупателей недвижимости социально-бытовой и технической инфраструктурой, выполнением иных обязательств, обуславливающих строительство.

Перечень номенклатурных групп, между которыми подлежат распределению комплексные расходы, определяется на основании разрешений на строительство (до получения разрешения на строительство – на основании информации, планируемой к указанию в разрешении на строительство). Определение такого перечня номенклатурных групп осуществляется в периоде получения первого разрешения на строительство, но не ограничивается объектами, на которые получено такое первое разрешение.

Комплексные расходы планируются и учитываются для распределения по всем номенклатурным группам в размере плановой сметы на создание таких объектов.

По каждой номенклатурной группе Комплексной застройки определяется плановая доля, которая приходится на конкретную номенклатурную группу.

Для сопоставления плановых и фактических затрат на создание объектов Комплексных расходов, фактические расходы учитываются обособленно на каждый такой объект.

По мере получения разрешения на ввод объектов Комплексной застройки (срок Комплексной застройки, как правило 5-6 лет) и постановки на кадастровый учет объектов, которые формируют выручку, определяется фактическая доля комплексных расходов на период сдачи, с учетом превышения фактических затрат над плановыми и корректировкой доли Комплексных расходов по плановым площадям Номенклатурных групп, по которым будет сформирована выручка.

В случае отличия фактических площадей от плановых или (и) изменения плановых площадей применяются новые показатели с даты их изменения. При этом пересчет распределения ранее понесенных комплексных расходов не производится.

Компания самостоятельно определяет перечень номенклатурных групп, а также виды помещений (жилые и/или нежилые) с которыми связаны комплексные расходы с учетом особенностей конкретного строительного проекта.

Проценты по заемным средствам, полученным на приобретение, сооружение, изготовление объектов недвижимости или полученным на другие цели, но фактически израсходованным на приобретение, сооружение, изготовление этих объектов, начисленные до принятия к бухгалтерскому учету соответствующих объектов недвижимости, включены в их первоначальную стоимость, а начисленные после принятия объектов недвижимости к учету – отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов.

При этом проценты по заемным средствам, полученным на цели, не связанные с приобретением, сооружением, изготовлением инвестиционных активов, но фактически израсходованным на приобретение инвестиционных активов, включены в стоимость инвестиционных активов пропорционально доле указанных средств в общей сумме заемных средств, полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением, изготовлением инвестиционных активов.

6. Запасы

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. По материально-производственным запасам в случае снижения их стоимости формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Запасы сырья и материалов, рыночная стоимость которых в конце отчетного года оказалась ниже фактических затрат на приобретение в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым снижением цен, отражены по рыночной стоимости. На сумму снижения стоимости материалов образован резерв, отнесенный на увеличение прочих расходов. При этом стоимость таких материалов отражена в бухгалтерском балансе за вычетом суммы созданного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оценивались по средней себестоимости.

Незавершенное производство оценено по фактической производственной себестоимости.

В составе готовой продукции отражены законченные производством объекты недвижимости, построенные Обществом для дальнейшей реализации. Готовая продукция (объекты недвижимости) в учете заказчика-застройщика оценивается по фактической производственной себестоимости с учетом расходов на содержание заказчика-застройщика, без применения нормативной себестоимости и выявленных отклонений и без учета управленческих (общехозяйственных) расходов.

Оценка готовой продукции при выбытии производится:

- по объектам недвижимости – по себестоимости каждой единицы.

При выбытии оценка товаров производится:

- по объектам недвижимости – по фактической стоимости приобретения (себестоимости каждой единицы).

7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. При продаже продукции на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки оплаты, дебиторская задолженность принималась к бухгалтерскому учету с включением в нее суммы процентов за предоставленную отсрочку, если эта сумма была определяемой на момент признания задолженности.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств перед составлением бухгалтерской отчетности. Сроки проведения каждой инвентаризации устанавливаются приказом Генерального директора. Проводится инвентаризация в соответствии с Приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 года №49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств». При проведении инвентаризации расчетов с дебиторами и кредиторами оформляются результаты инвентаризации, Общество также оформляет и направляет контрагентам акты сверки.

8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

В Отчете движения денежных средств денежные потоки Общества однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным и финансовым операциям.

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- платежи и поступления от операций в рамках соглашения об управлении наличностью (отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

9. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций. Величина уставного капитала соответствует величине установленной в уставе Общества.

В соответствии с законодательством в Обществе создается резервный фонд в размере 5% от уставного капитала. Согласно уставу Общества, отчисления в резервный фонд производятся в размере 5% от чистой прибыли соответствующего года до достижения установленной величины.

10. Кредиты и займы полученные

Проценты по полученным займам и кредитам учитывается в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением процентов по займам и кредитам, использованным для финансирования объектов строительства для дольщиков / инвесторов.

С целью формирования достоверной и полной информации о финансовых результатах деятельности Общества проценты, начисленные по заемным средствам, использованным для финансирования объектов строительства для дольщиков / инвесторов, в течение срока строительства учитываются обособленно на счете учета затрат на строительство в составе статьи затрат «Проценты по займу».

11. Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 3.6 «Кредиторская задолженность, включая кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Вся кредиторская задолженность квалифицируется Обществом как краткосрочная.

12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков;
- оценочное обязательство по предстоящей оплате премий работникам.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате премий на конец отчетного года определяется решением руководства исходя из результатов деятельности Общества в отчетном году.

Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в Пояснениях.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

13. Расчеты по налогу на прибыль

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Величина списанных в отчетном периоде отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств включена в показатель строки «Изменение отложенных налоговых активов» (строка 2430) и «Изменение отложенных налоговых обязательств» (строка 2450) отчета о финансовых результатах. Сумма налога формируется по данным налогового учета.

14. Доходы

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость. В отчетном периоде скидки покупателям не предоставлялись.

Выручка по деятельности Заказчика-Застройщика

Выручка от оказания услуг Заказчика-Застройщика по договорам участия в долевом строительстве признается по дате получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. Выручка Заказчика-Застройщика определялась в виде разницы между полученными средствами от дольщиков и фактическими затратами на строительство по каждому объекту.

Выручка от продажи объектов недвижимости

Выручка от продажи недвижимого имущества по договорам купли-продажи признается по дате регистрации свидетельства на право собственности на объект недвижимого имущества.

15. Расходы

Себестоимость услуг по деятельности Заказчика-Застройщика

Себестоимость услуг по деятельности Заказчика-Застройщика включает текущие затраты на организацию строительства:

- оплата труда сотрудников, занимающихся сопровождением деятельности Заказчика-Застройщика;
- расходы на содержание офисов продаж строящихся объектов;
- расходы на рекламу строящихся объектов;
- и другие.

Признание себестоимости (текущих расходов на организацию строительства, содержание Заказчика-Застройщика) производится по каждому проданному объекту в том же периоде, когда признаются доходы по продаже данного объекта, для достижения которых расходы были понесены, либо, когда становится очевидно, что данные расходы не приведут к получению каких-либо доходов.

Себестоимость продаж объектов недвижимости

Себестоимость продаж готовой продукции состоит из стоимости ее изготовления.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Прочие внеоборотные активы

В строке Бухгалтерского баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены расходы по незавершенным капитальным вложениям в объекты, строящиеся за счет средств участников долевого строительства и инвесторов, а также суммы НДС, относящиеся к незавершенному строительству и расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев.

тыс. руб.

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Незавершенные капитальные вложения в объекты, строящиеся за счет средств участников долевого строительства	1 632 304	5 464 010	4 075 351
НДС при строительстве объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	115 735	346 398	346 650
Прочие	-	-	-
Итого	1 748 039	5 810 408	4 422 001

2. Запасы

В статью «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса включена стоимость материально-производственных запасов (материалов, товаров, готовой продукции), незавершенного производства.

Дополнительная информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов приведена в табличной форме:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Готовая продукция	1 594 273	835 096	1 490 916
Затраты в незавершенном производстве	56 089	181 968	99 391
Товары и готовая продукция отгруженные	45 955	27 730	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5 213	-	443
Прочие запасы и затраты	1 394	1 915	4 189
Товары для перепродажи	466	-	-
Итого	1 703 390	1 046 709	1 594 939

3. Дебиторская задолженность

Информация по раскрытию дебиторской задолженности:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Расчеты с покупателями и заказчиками	110 074	228 215	87 238
Авансы выданные	81 436	150 775	373 104
Прочая	42 649	35 949	51 782
Резерв сомнительных долгов по авансам выданным	(10 241)	(31 902)	(12 420)
Итого	223 918	383 037	499 704

Вся дебиторская задолженность квалифицируется Обществом по состоянию на 31 декабря 2019 г. как краткосрочная.

Информация о состоянии взаиморасчетов со связанными сторонами Общества представлена в разделе 13 Пояснений «Связанные стороны».

4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Средства в кассе	-	-	21
Средства на расчетных счетах	134 540	438 273	9 321
Средства на валютных счетах	-	-	-
Итого денежные средства	134 540	438 273	9 342

Расшифровка прочих платежей в ОДДС:

Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)	2019	2018
Налог на добавленную стоимость	473 947	467 198
Перевод средств со спец счетов при реорганизации	45 505	-
Платежи по налогам и сборам	16 883	3 339
Прочие платежи	14 403	-
Итого прочие платежи по текущей деятельности	550 738	470 537

5. Капитал и резервы

Количество акций и доли владения на отчетные даты отражены в табличной форме:

Физическое/ Юридическое лицо	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017	
	Количество акций, шт.	Доля владения, %	Количество акций, шт.	Доля владения, %	Количество акций, шт.	Доля владения, %
«ЮИТ Сириус Ою» (YIT Sirius Oy)	12 385 229	36,588%	28 850 000	36,588%	11 348 000	18,497%
«ЮИТ Инвест Экспорт Ою» (YIT Invest Export Oy)	21 464 946	63,412%	50 000 175	63,412%	50 000 175	81,500%
Макеев С. Е	-	-	-	-	2 000	0,003%
Итого	33 850 175		78 850 175		61 350 175	

Уменьшение уставного капитала в 2019 году в сумме 1 800 000 тыс. руб. (45 000 000) акций связано с реорганизацией в форме выделения двух юридических лиц (государственная регистрация осуществлена 04 сентября 2019):

- Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЮИТ Финский» - 1 000 000 тыс. руб. (25 000 000 акций);
- Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЮИТ Северный квартал» - 800 000 тыс. руб. (20 000 000 акций)

Информация о реорганизации

25 февраля 2019 года акционеры Общества приняли решение о реорганизации Общества в форме выделения из него Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЮИТ Финский» и Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЮИТ Северный квартал». Обыкновенные именные акции Общества в общем количестве 45 000 000 штук, суммарной стоимостью 1 800 000 000 руб. были обменены на доли создаваемых обществ. В результате обмена части акций на доли создаваемых обществ были погашены 45 000 000 обыкновенных именных акций Общества.

Реорганизация была завершена 19.08.2019 путем внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о реорганизации и создании выделенных организаций.

Информация о величине активов, обязательств и капитала выделенных организаций с указанием сумм согласно заключительной бухгалтерской отчетности приведена в таблице ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Данные бухгалтерского баланса АО ЮИТ Московский Регион в момент до реорганизации	Данные бухгалтерского баланса из вступительной отчетности ООО СЗ ЮИТ Финский	Данные бухгалтерского баланса из вступительной отчетности ООО СЗ ЮИТ Северный квартал	Данные бухгалтерского баланса АО ЮИТ Московский Регион после реорганизации
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	-	-	-	-
Основные средства	1150	17 501	1 944	2 616	12 942
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	759 121	2 000	2 177	754 944
Прочие внеоборотные активы	1190	6 212 196	1 224 970	1 256 924	3 730 302
Итого по разделу I	1100	6 988 818	1 228 914	1 261 717	4 498 187
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	1 151 264	280 352	102 164	768 748
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	69 486	-	-	69 486
Дебиторская задолженность	1230	417 259	125 872	73 015	218 371
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	198 974	9 609	35 896	153 469
Прочие оборотные активы	1260	291	-	-	291
Итого по разделу II	1200	1 837 274	415 833	211 076	1 210 365
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	1310	3 154 007	1 000 000	800000	1 354 007
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-	-

Наименование показателя	Код строки	Данные бухгалтерского баланса АО ЮИТ Московский Регион в момент до реорганизации	Данные бухгалтерского баланса из вступительной отчетности ООО СЗ ЮИТ Финский	Данные бухгалтерского баланса из вступительной отчетности ООО СЗ ЮИТ Северный квартал	Данные бухгалтерского баланса АО ЮИТ Московский Регион после реорганизации
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-	-
Резервный капитал	1360	200	-	-	200
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	984 451	278 524	212 737	493 190
Итого по разделу III	1300	4 138 658	1 278 524	1 012 737	1 847 397
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	252 500	54 500	35 000	163 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	156 813	32 151	29 122	95 540
Оценочные обязательства	1430	-	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-	-	-
Итого по разделу IV	1400	409 313	86 651	64 122	258 540
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	1 537 187	329	75 453	1 461 405
Кредиторская задолженность	1520	2 723 682	279 243	320 481	2 123 959
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	17 252	-	-	17 252
Прочие обязательства	1550	-	-	-	-
Итого по разделу V	1500	4 278 121	279 572	395 934	3 602 615

6. Кредиторская задолженность, включая кредиты и займы

6.1. Займы полученные

Задолженность по краткосрочным займам с учетом процентов представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года
			Поступило		Выбыло		
			В результате хозяйственных операций	Причитающиеся %	Погашение займа	Причитающиеся %	
Займы краткосрочные полученные	2019г.	1 272 220	308 897	138 698	158 024	181 837	1 379 954
	2018г.	1 185 474	100 343	189 826	-	203 423	1 272 220

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года краткосрочные займы получены от компаний YIT Oyj и ЮИТ ОЦО (на 31 декабря 2017 года – от компании YIT Oyj). Все займы Общества получены в рублях.

Процентные ставки по займам (% годовых), полученным от YIT Oyj:

	2019	2018	2017
Краткосрочные займы в российских рублях	8,48-10,01	14,56-16,07	12,06-17,44

В соответствии с Рамочным соглашением концерна ЮИТ по управлению наличностью Общество в 2019 году могло использовать овердрафт, предоставленный ООО «ЮИТ ОЦО». По состоянию на 31 декабря 2019 года Общество воспользовалось овердрафтом на сумму 150 897 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 – 90 343 тыс. руб.).

Процентная ставка по овердрафту, установленная в соответствии с договором, составляла 3-месячная ставка MOSPRIME + 3% (в 2018 году – от 7,7% до 11,88%).

Общая сумма процентов, начисленных за пользование средствами овердрафта, составила в 2019 году 22 162 тыс. руб. (составила в 2018 году 13 980 тыс. руб.; в 2017 году – 15 262 тыс. руб.).

Задолженность по долгосрочным займам с учетом процентов представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года
			Поступило		Выбыло		
			В результате хозяйственных операций	Причитающиеся %	Погашение займа	Причитающиеся %	
Займы долгосрочные полученные	2019г.	-	491 500	12 027	89 500	12 027	402 000

По состоянию на 31 декабря 2019 года по строке 1410 отражена задолженность по долгосрочным займам, полученным от компаний YIT Oyj и ЮИТ Инвест Экспорт Ою (YIT Invest Export Oyj). Все займы получены в рублях. Возврат данных займов будет произведен в январе-июне 2021 года.

Процентная ставка по долгосрочным займам, установленная в соответствии с договорами, составляла 3-месячная ставка MOSPRIME + 3%

Дополнительные затраты, связанные с получением займов, у Общества отсутствуют.

6.2. Прочая информация по заемным средствам

Сумма процентов по кредитам и займам, включенная в стоимость незавершенных строительством объектов, строящихся за счет средств участников долевого строительства и инвесторов в 2019 году составила 138 896 тыс. руб. (в 2018 году – 189 817 тыс. руб., в 2017 году – 273 364 тыс. руб.).

6.3 Кредиторская задолженность

Дополнительная информация о кредиторской задолженности:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Расчеты с дольщиками	434 712	2 406 376	1 490 334
Авансы полученные	246 307	51 435	161 975
Прочая	148 231	91 375	771 550
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	137 471	340 924	228 906
Расчеты по налогам и взносам	1 002	2 559	13
Итого	967 723	2 892 670	2 652 778

Вся кредиторская задолженность квалифицируется Обществом по состоянию на 31 декабря 2019 г. как краткосрочная (также как на 31 декабря 2018 г., и на 31 декабря 2017 г.).

В соответствии с заключенными в 2017 - 2019 годах договорами с поставщиками и подрядчиками, все расчеты с контрагентами имеют краткосрочный характер.

Общая стоимость заключенных договоров долевого участия на 31 декабря 2019 г. составила 494 359 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г. – 2 763 435 тыс. руб., на 31 декабря 2017 г. – 2 096 827 тыс. руб.).

7 Налоги

7.1 Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, продукции, работам и услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, продукции, работ, услуг.

Сумма НДС по проданным в отчетном году товарам, продукции, работам, услугам 2019 г. составила 14 916 тыс. руб. (в 2018 г. – 7 974 тыс. руб.). НДС по приобретенным ценностям в 2018 г. составил 488 342 тыс. руб. (в 2018 г. – 36 714 тыс. руб.).

7.2 Налог на прибыль организации

По данным бухгалтерского учета за 2019 год получен убыток в сумме 107 852 тыс. руб. (в 2018 г. прибыль – 116 696 тыс. руб.).

Сумма условного дохода по налогу на прибыль, определенная исходя из данных бухгалтерского учета за отчетный год, составила 21 570 тыс. руб. (в 2018 году сумма условного расхода – 23 339 тыс. руб.).

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 62 165 тыс. руб. (в 2018 году – 319 460 тыс. руб.), повлекших возникновение постоянных налоговых обязательств – 12 433 тыс. руб. (в 2018 году – 63 892 тыс. руб.), постоянных налоговых активов – 0 тыс. руб. (в 2018 году – 0 тыс. руб.).

Постоянные налоговые обязательства сформированы в 2019 году в результате возникновения постоянных разниц в связи с отражением Обществом не принимаемых в налоговом учете расходов: списание дебиторской задолженности и НДС, а так же создание резерва под снижение стоимости готовой продукции (в 2018 году материальная помощь – 530 000 тыс. руб., списание расходов – 196 350 тыс. руб.).

Общая сумма вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 19 037 тыс. руб. (в 2018 году – 275 435 тыс. руб.) и привела к изменению отложенного налогового актива в размере 3 807 тыс. руб. (в 2018 году – 55 087 тыс. руб.).

Вычитаемые временные разницы связаны с отражением накопленных убытков, а также различиями в отражении в бухгалтерском учете и налогообложении резервов (оценочных обязательств) отпусков, премий, сомнительных долгов, обязательств по принятым в эксплуатацию объектам строительства.

Общая сумма налогооблагаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по правилам налогового учета, составила 65 038 тыс. руб. (в 2018 году – 52 775 тыс. руб.) и привела к образованию/ (использованию) отложенного налогового обязательства в размере 13 008 тыс. руб. (в 2018 году – 10 555 тыс. руб.).

Налогооблагаемые временные разницы обусловлены различиями в отражении в бухгалтерском учете и налогообложении затрат на уплату процентов по займам, используемым на приобретение (строительство) объектов основных средств, с различиями в оценке затрат в незавершенном производстве и стоимости остатка готовой продукции.

Убыток по данным налогового учета за 2019 год составил 65 544 тыс. руб. (в 2018 г. – 232 055 тыс. руб.).

Обществом была проведена оценка возможности погашения отложенного налогового актива, сформированного за счет накопленных убытков прошлых лет, в размере 737 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019 г., согласно которой налоговый актив будет возмещен в течение 5 лет за счет прибыли компаний АО «ЮИТ Московский регион», АО «ЮИТ Санкт-Петербург», АО «ЮИТ Уралстрой», объединенных в ходе реорганизации группы ЮИТ в России.

8 Выручка от продаж

Выручка Общества сформирована в связи с продажей готовой продукции, товаров, работ, услуг по видам:

	тыс. руб.	
Наименование показателя	2019	2018
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика	415 901	266 217
Выручка от реализации объектов недвижимости	617 293	825 252
Прочая реализация	33 785	14 904
Итого выручка (строка 2110 отчета о финансовых результатах)	1 066 979	1 106 373

В 2019 г. введено в эксплуатацию семь жилых домов, расположенных по адресам:

- Московская область, г. Лыткарино, микрорайон № 4а, д. 6 (Лыткарино, 6)
- Московская область, г. Лыткарино, микрорайон № 4а, 5. 7 (Лыткарино, 7)
- Московская область, г. Щелково, микрорайон Финский, д. 11, к. 1 (Щелково, 5)
- Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12 (Жуковский, 15)
- Московская область, Раменский р-н, г. Раменское, ул. Семейная, д. 1 (Раменское, 1)
- Московская область, Раменский р-н, г. Раменское, ул. Молодежная, д. 26в (Раменское, 13)
- Московская область, Раменский р-н, г. Раменское, ул. Семейная, д. 2 (Раменское, 2)

А также объекты недвижимости:

- Детский сад на 120 мест, расположенный по адресу: Московская область, г. Лыткарино, микрорайон № 4а, д. 6 а
- Паркинг на 400 м/мест, расположенного по адресу: Московская область, Раменский р-н, г. Раменское, ул. Семейная, д. 11

В 2018 г. введено в эксплуатацию три жилых дома, расположенных по адресам:

- Московская область, Лыткарино, микрорайон № 4а, д. 5
- Московская область, Жуковский, ул. Гудкова, д. 22
- Московская область, Раменское, ул. Семейная, д. 3

Информация о домах, введенных в эксплуатацию, по которым не все квартиры, проданные по договорам долевого участия, были переданы покупателям по состоянию на 31 декабря 2019 г. представлена ниже:

№ дома, город	Количество переданных квартир и нежилых помещений на 31.12.2019 (шт.)	Площадь переданных квартир и нежилых помещений на 31.12.2019 (кв. м.)	Общая площадь дома (кв. м.)	Общее вознаграждение (Убыток) Заказчика-Застройщика по дому (тыс. руб.)
Лыткарино, 6	13	143,3	21 876,80	56 645
Лыткарино, 7	129	6922,7	21 876,80	73 818
Щелково, 5	65	533,42	18 035,94	106 553
Жуковский, 15	0	0	16 023,10	63 810
Раменское, 1	5	186,2	9 689,80	54 329
Раменское, 2	146	6126,28	9 689,80	59 952
Раменское, 13	0	0	11 429,00	794

9 Расходы по обычным видам деятельности

Информация по раскрытию расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат приведена в разделе 1 «Затраты на производство» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Себестоимость продаж Общества сформирована в связи с продажей готовой продукции, товаров, работ, услуг по видам:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2019	2018
Расходы на содержание заказчика-застройщика	180 243	101 345
Расходы по продаже объектов недвижимости	547 113	761 092
Убыток заказчика-застройщика	-	27 860
Прочие	29 851	23 943
Итого себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах)	757 207	914 240

Расшифровка управленческих расходов представлена ниже:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2019	2018
Информационные и консультационные услуги	55 834	57 918
Заработная плата	60 690	69 290
Страховые взносы	15 367	16 046
Консультационные услуги	12 241	29 472
Резерв на оплату отпусков	8 260	13 569
Аренда и содержание автомобилей	7 414	5 522
Налог на имущество	6 819	-
Невозмещаемый НДС	6 660	9 057
Аудиторские услуги	5 244	3 155
Услуги по ведению учета	3 620	-
Аренда помещений	3 466	2 697
Амортизация	1 320	1 196
Командировочные расходы	1 794	778
Юридические и нотариальные услуги	1 077	219
Расходы на рекламу	645	244
Офисные расходы	628	1 282
Прочие	14 858	8 114
Итого управленческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах)	205 937	218 559

10 Прочие доходы и прочие расходы

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	тыс. руб.			
	2019		2018	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Финансовая помощь учредителей (для увеличения чистых активов)	-	-	530 000	-
Резервы под снижение стоимости готовой продукции	-	40 593		
Выявленные излишки/ оприходования	23 813	-	-	-
Резерв на предстоящую оплату премий	5 644	-		
Продажа основных средств, нематериальных активов, капитальных вложений	429	427	1 571	1 288
Списание НДС за пределами 3-х лет	-	5 287	-	547
Штрафы	224	265	668	683

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	2019		2018	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте	384	644	262	520
Расходы на услуги банков	-	2 220	2	4 004
Затраты после сдачи объекта	-	81 599	-	80 755
Резерв по сомнительным долгам	962	2 187	1 533	21 051
Затраты по нереализованному опциону на заключение договора генерального подряда	-	-	-	196 350
Госпошлина	-	636	-	10 855
Расторжение договоров	1 145	1 830	122	954
Прочее	1 310	15 522	399	20 024
Итого прочие доходы/расходы	33 911	151 210	534 557	336 995

11 Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года. При расчете средневзвешенного количества акций в качестве даты увеличения количества обыкновенных акций в обращении использовалась дата регистрации отчета об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг. Базовая прибыль равна чистой прибыли отчетного года (строка 2400 отчета о финансовых результатах).

Наименование показателя	2019	2018
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	(91 037)	161 228
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций	67 600	77 392
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	(1,35)	2,08

Разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли на акцию.

12 Связанные стороны

Конечной головной организацией Группы связанных сторон, в которую входит Общество, является открытое акционерное общество YIT Oyj (YIT Corporation), акции которого размещены среди большого числа акционеров, поскольку торгуются на открытом рынке (финская фондовая биржа NASDAQ OMX Helsinki). У YIT Oyj отсутствуют акционеры, имеющие право распоряжаться (непосредственно или через свои дочерние общества) более чем двадцатью процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале YIT Oyj.

Продажи связанным сторонам

Доходы Общества от продаж готовой продукции и оказания услуг связанным сторонам представлена в нижеследующей таблице (без НДС):

Наименование связанной стороны	2019	2018
тыс. руб.		
Другие связанные стороны		
АО «ВДСК» (прочие)	108	-
Организации Группы, к которой принадлежит Общество		
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (услуги техзаказчика)	11 382	-
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (возмещение затрат)	2 667	-

Наименование связанной стороны	2019	2018
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (продажа ТМЦ)	59	-
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (аренда)	38	-
ООО СЗ ЮИТ Финский (услуги техзаказчика)	9 894	-
ООО СЗ ЮИТ Финский (возмещение затрат)	2 971	-
ООО СЗ ЮИТ Финский (аренда)	44	-
АО «ЮИТ КантриСтрой»	4 452	4 342
АО «ЮИТ Сервис»	356	-
Филиал АО «ЮИТ Марс»	251	158
АО «ЮИТ Сити Сервис»	171	-
АО «ЮИТ Санкт-Петербург»	24	-
Итого	32 417	4 450

Продажа готовой продукции и оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам в 2019 и 2018 гг.

Закупки у связанных сторон

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила (без НДС):

Наименование связанной стороны (вид закупок)	2019	2018
тыс. руб.		
Другие связанные стороны		
АО «ВДСК» (Договор подряда)	1 702 342	1 222 650
АО «ВДСК» (Договор аренды офисного помещения)	91	91
АО «ВДСК» (прочие)	-	1 265
Организации Группы, к которой принадлежит Общество		
ЮИТ Информационные системы (услуги)	10 980	32 200
ЮИТ Марс Ою (услуги)	38 563	20 210
ЮИТ Марс Ою (лицензионный договор)	272	665
ЮИТ Ою (услуги)	-	7 749
ЮИТ Ою (гарантии)	7 252	5 342
ЮИТ Информейшн Сервисис ОЮ (услуги)	-	22 049
ЮИТ Сервис (услуги)	8 262	12 947
ЮИТ СитиСервис (услуги)	6 941	12 207
ЮИТ ОЦО (Договор услуг)	3 369	-
ЮИТ ОЦО (Договор агентский)	250	-
ЮИТ Санкт-Петербург (IT услуги)	12 875	-
ЮИТ Санкт-Петербург (услуги)	1 377	-
ЮИТ Санкт-Петербург (покупка ТМЦ)	133	-
ЮИТ КантриСтрой (Договор аренды помещения)	2 750	2 606
ЮИТ КантриСтрой (Договор купли-продажи)	10 000	174
ЮИТ КантриСтрой (прочее)	19 377	5 296
Итого	1 824 834	1 345 451

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Финансовая помощь

В 2019 году финансовая помощь не оказывалась. В 2018 году Общество получило безвозмездную безвозвратную финансовую помощь от акционера общества ЮИТ Инвест Экспорт Ою (компании Группы) в размере 530 000 тыс. руб.

Состояние расчетов со связанными сторонами

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Краткосрочная задолженность						
Другие связанные стороны						
АО «ВДСК»	-	-	-	57 449	143 115	66 186
Организации Группы, к которой принадлежит Общество						
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал	26 585	-	-	-	-	-
ООО СЗ ЮИТ Финский	46 138	-	-	-	-	-
ЮИТ ДОМ	-	-	-	100 000	-	-
ЮИТ Санкт-Петербург	29	-	-	14 529	-	-
ЮИТ Информационные системы	-	-	-	-	17 624	8 022
ЮИТ Ою	-	-	-	5 813	6 303	-
ЮИТ Марс Ою	-	-	-	-	6 236	4 721
ЮИТ Сервис	631	133	-	1 845	6 886	1 024
ЮИТ СитиСервис	61	1 888	-	737	4 901	272
ЮИТ КантриСтрой	1 102	-	4 151	6 869	-	353
ЮИТ ОЦО	-	-	-	11	-	-
Итого	74 546	2 021	4 151	187 253	185 065	80 578

Условия договоров со связанными сторонами предусматривают выдачу Обществом авансов и предоплаты.

Резерв сомнительных долгов по задолженности зависимых обществ не создавался.

Вся дебиторская и кредиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами.

Денежные потоки между связанными сторонами представлены ниже:

тыс. руб.

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	Строка ОДДС	Поступления	
		2019	2018
Другие связанные стороны			
Прочие поступления АО «ВДСК»	4119	-	17
Организации Группы, к которой принадлежит Общество			
Получение займа от ЮИТ ОЦО	4311	150 897	90 343
Возврат займа от ЮИТ ОЦО	4213	-	28 521
Получение процентов от ЮИТ ОЦО	4119	2	-
Получение займа от ЮИТ Ою	4311	594 500	10 000
Поступления от ЮИТ ДОМ	4111	100 000	-
Прочие поступления ЮИТ Марс Ою	4119	289	255
Поступления от услуг ЮИТ КантриСтрой (ранее ЮИТ Московия)	4119	1 048	794
Акционеры Общества			
Поступления ЮИТ Инвест Экспорт Ою	4319	-	530 000
Поступления займа от ЮИТ Инвест Экспорт Ою	4311	55 000	-
Итого		901 736	659 930

тыс. руб.

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	Строка ОДДС	Платежи	
		2019	2018
Другие связанные стороны		-	-
Платежи поставщикам АО «ВДСК»	4121	(1 693 557)	(1 366 613)
Организации Группы, к которой принадлежит Общество			
Платежи поставщикам ЮИТ Марс Ою	4121	(44 026)	(23 018)
Платежи поставщикам ЮИТ Информейшн Сервисис ОЮ	4121	-	(25 832)
Платежи поставщикам ЮИТ Информационные системы	4121	(15 103)	(28 394)
Платежи поставщикам ЮИТ КантриСтрой (ранее ЮИТ Московия)	4121	(13 613)	(7 556)
Платежи поставщикам ЮИТ Санкт-Петербург	4121	(12 833)	-
Платежи поставщикам ЮИТ Сервис	4121	(12 000)	(9 547)
Платежи поставщикам ЮИТ Ою	4121	(7 742)	(9 239)
Платежи поставщикам ЮИТ СитиСервис	4121	(5 132)	(16 234)
Платежи поставщикам ЮИТ ОЦО	4121	(3 643)	-
Платежи поставщикам СЗ ЮИТ Финский	4121	(3 241)	-
Платежи поставщикам СЗ ЮИТ Северный Квартал	4121	(1 667)	-
Прочие платежи СЗ ЮИТ Финский	4129	(7 102)	-
Оплата процентов по займу, полученному от YIT Oyj	4123	(171 553)	(190 442)
Оплата процентов по займу, полученному от ЮИТ ОЦО	4123	(21 424)	(12 981)
Оплата процентов по займу, полученному от YIT Invest Export Oy	4123	(105)	-
Возврат займа, полученного от ЮИТ Оyj	4323	(83 000)	-
Возврат займа, полученного от ЮИТ ОЦО	4323	(24)	-
Итого		(2 095 765)	(1 689 856)

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров, Генерального директора и Директора Общества. Их списки приведены в разделе «Общие сведения» Пояснений.

Сотрудникам, которые относятся к основному управленческому персоналу за выполнение должностных обязанностей начислено и выплачено в 2019 году 14 141 тыс. руб. (в 2018 г. – 17 856 тыс. руб.). Начисленные страховые взносы в государственные внебюджетные фонды составили 2 604 тыс. руб. в 2019 году (в 2018 г. – 3 321 тыс. руб.).

13 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Данные о наличии и движении оценочных обязательств представлены в разделе 2 «Оценочные обязательства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами.

Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или результатов хозяйственной деятельности Общества.

Кроме того, по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

14 События после отчетной даты

В первые месяцы 2020 года коронавирус (COVID-19) распространился по всему миру, и его отрицательное воздействие стало набирать силу. По мнению руководства, эта вспышка относится к категории некорректирующих событий после отчетной даты.

Хотя на дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация все еще развивается, до настоящего момента ошутимое воздействие на продажи или цепочку поставок Общества отсутствует, однако влияние этой ситуации на Общество в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

На момент составления бухгалтерской отчетности ситуация находится в процессе развития, в связи с этим руководство Общества считает нецелесообразным давать количественную оценку потенциального воздействия данных событий на дальнейшую деятельность Общества.

Руководитель
АО «ЮИТ Московский регион»



О. М. Старостина

Главный бухгалтер
АО «ЮИТ Московский регион»



В. А. Старковайте

25 марта 2020 г.

