



ООО «Аудиторская Группа «Капитал», г.Екатеринбург
Сибирский тракт, 12, корпус 1, офис 504, 620100
info@ag-capital.ru www.ag-capital.ru +7(343)288-28-04

ИНН 6658149843, КПП 668501001, ОГРН 1026602337068
Уральский банк ПАО «Сбербанка России», г.Екатеринбург
р/с 40702810516000039685, к/с 30101810500000000674
БИК 046577674

. ПЕРСОНАЛЬНАЯ ТОЧКА ОПОРЫ

#CapitalAuditor

Акционерное общество «ЮИТ Московский регион»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2020 ГОД**

Аудиторское заключение

Акционерам
акционерного общества «ЮИТ Московский регион»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «ЮИТ Московский регион» (АО «ЮИТ МР», ОГРН 1115005000990; адрес: 140202, Московская обл., г. Воскресенск, ул. Московская, д. 41) (далее – «Общество»), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года,
- отчета о финансовых результатах за 2020 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, включая основные положения учетной политики (далее – «Отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества 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 описана 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.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, был проведен другим аудитором, который в аудиторском заключении от 25 марта 2020 года выразил немодифицированное мнение.

Соответствующие показатели за предыдущий период не были нами проверены, однако мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

Ответственность руководства Общества и лица, ответственного за корпоративное управление, 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 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 ее деятельность или, когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

1) 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;

2) 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 в Обществе;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;

4) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

5) 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 лицом, ответственным за корпоративное управление, доводя до его 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



И.А. Екимовских

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская Группа «Капитал»,

ОГРН 1026602337068,

620100, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 12, стр. 1, оф 504,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 11606070734

«26» марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

				Коды
Организация <u>АО "ЮИТ Московский регион"</u>	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКПО	90162628		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц</u>	ИНН	5005053622		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес) <u>140202, Московская обл, Воскресенский р-н, Воскресенск г, Московская ул, д. № 41</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
	по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аудиторская Группа "Капитал"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6658149843
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1026602337068

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	-	-	-
П 2	Основные средства	1150	2 895	11 780	19 491
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
П 8	Отложенные налоговые активы	1180	717 216	737 142	747 131
П 1	Прочие внеоборотные активы	1190	862 458	1 748 039	5 810 408
	Итого по разделу I	1100	1 582 569	2 496 961	6 577 030
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П 2	Запасы	1210	629 388	1 703 390	1 046 709
П 8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	44 113	93 087	50 782
П 3	Дебиторская задолженность	1230	207 681	223 918	383 037
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
П 4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	217 946	134 540	438 273
	Прочие оборотные активы	1260	385	260	1 369
	Итого по разделу II	1200	1 099 513	2 155 195	1 920 170
	БАЛАНС	1600	2 682 082	4 652 156	8 497 200

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
П 5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 354 007	1 354 007	3 154 007
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
П 5	Резервный капитал	1360	200	200	200
П 12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	68 585	430 218	1 012 516
	Итого по разделу III	1300	1 422 792	1 784 425	4 166 723
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П 6	Заемные средства	1410	837 000	1 539 000	-
П 8	Отложенные налоговые обязательства	1420	19 271	77 976	152 257
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	856 271	1 616 976	152 257
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П 6	Заемные средства	1510	242 305	242 954	1 272 220
П 7	Кредиторская задолженность	1520	100 235	967 723	2 892 670
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П 7	Оценочные обязательства	1540	60 479	40 078	13 330
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	403 019	1 250 755	4 178 220
	БАЛАНС	1700	2 682 082	4 652 156	8 497 200

Руководитель

Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

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

Коды		
0710002		
31	12	2020
90162628		
5005053622		
41.20		
12267	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **АО "ЮИТ Московский регион"**

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

по
ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц

по ОКОПФ / ОКФС

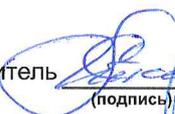
Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
П 9	Выручка	2110	1 859 129	1 066 979
П 10	Себестоимость продаж	2120	(1 444 275)	(757 207)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	414 854	309 772
П 10	Коммерческие расходы	2210	(86 674)	(94 865)
П 10	Управленческие расходы	2220	(126 947)	(205 937)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	201 233	8 970
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П 6	Проценты к получению	2320	9 254	12 305
П 6	Проценты к уплате	2330	(71 588)	(11 828)
П 11	Прочие доходы	2340	11 632	33 911
П 11	Прочие расходы	2350	(534 990)	(151 210)
П 8	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(384 459)	(107 852)
П 8	Налог на прибыль	2410	22 402	16 815
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(16 377)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	38 779	16 815
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(362 057)	(91 037)

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	424	(491 261)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(361 633)	(582 298)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	(1)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)



22 марта 2021 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	
31	12 2020
90162628	
5005053622	
41.20	
12267	23
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **АО "ЮИТ Московский регион"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / **Собственность иностранных юридических лиц**

Единица измерения: в тыс. рублей

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	3 154 007	-	-	200	1 012 516	4 166 723
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	(1 800 000)	-	-	-	(582 298)	(2 382 298)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(91 037)	(91 037)
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	(1 800 000)	-	-	-	(491 261)	(2 291 261)
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. За 2020 г.	3200	1 354 007	-	-	200	430 218	1 784 425
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 224	1 224
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	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	1 224	1 224
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(362 857)	(362 857)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(362 057)	(362 057)
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	-	-	-	-	(800)	(800)
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	1 354 007	-	-	200	68 585	1 422 792

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	1 422 792	1 784 425	4 166 723


 Руководитель Старостина Ольга Михайловна
 (подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

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

Организация АО "ЮИТ Московский регион"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
90162628		
5005053622		
41.20		
12267		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 584 084	2 953 529
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 572 502	2 930 253
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 098	263
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	10 484	23 013
Платежи - всего	4120	(1 799 102)	(3 973 444)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 319 920)	(3 051 416)
в связи с оплатой труда работников	4122	(164 391)	(178 209)
процентов по долговым обязательствам	4123	(104 362)	(193 081)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(210 429)	(550 738)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	784 982	(1 019 915)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 037	49
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 037	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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(613)	(1 240)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(613)	(1 240)
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	424	(1 191)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	10 000	800 397
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 000	800 397
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	(712 000)	(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	(712 000)	(83 024)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(702 000)	717 373
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	83 406	(303 733)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	134 540	438 273
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	217 946	134 540
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)


Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация АО "ЮИТ Московский регион"	Форма по ОКУД	0710003		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (год, месяц, число)	2020	12	31
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	90162628		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц	ИНН	5005053622		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.20		
	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель



(подпись)

**Старостина Ольга
Михайловна**

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.



Расчет стоимости чистых активов

АО "ЮИТ Московский регион"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	2 895	11 780	19 491
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	717 216	737 142	747 131
Прочие внеоборотные активы	1190	862 458	1 748 039	5 810 408
Запасы	1210	629 388	1 703 390	1 046 709
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	44 113	93 087	50 782
Дебиторская задолженность*	1230	207 681	223 918	383 037
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	217 946	134 540	438 273
Прочие оборотные активы	1260	385	260	1 369
ИТОГО активы	-	2 682 082	4 652 156	8 497 200
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	837 000	1 539 000	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	19 271	77 976	152 257
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	242 305	242 954	1 272 220
Кредиторская задолженность	1520	100 235	967 723	2 892 670
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	60 479	40 078	13 330
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	1 259 290	2 867 731	4 330 477
Стоимость чистых активов	-	1 422 792	1 784 425	4 166 723

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	553	(553)	-	-	-	-	-	-	553	(553)
	5110	за 2019г.	553	(553)	-	-	-	-	-	-	553	(553)
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101	за 2020г.	46	(46)	-	-	-	-	-	-	46	(46)
	5111	за 2019г.	46	(46)	-	-	-	-	-	-	46	(46)
Исключительные авторские права	5102	за 2020г.	507	(507)	-	-	-	-	-	-	507	(507)
	5112	за 2019г.	507	(507)	-	-	-	-	-	-	507	(507)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

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



Руководитель _____
 Старостина Ольга Михайловна
 (подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	5 384	-	(5 384)	-	-
	5250	за 2019г.	5 384	-	-	-	5 384
в том числе:							
Земельные участки	5241	за 2020г.	5 384	-	(5 384)	-	-
	5251	за 2019г.	5 384	-	-	-	5 384

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	13 244	12 877	11 414
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Старостина Ольга
Михайловна
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

22 марта 2021 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель _____

(подпись)

Старостина Ольга

Михайловна

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

4.2. Запасы в залоге

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



Старостина Ольга
Михайловна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

22 марта 2021 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
																выбыло		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	234 159	(10 241)	417 081	224 286	224	(433 278)	(9 795)	9 755	-	-	-	-	-	208 167	(486)	
	5530	за 2019г.	414 939	(31 902)	224 286	224	(399 294)	(5 996)	21 661	-	-	-	-	-	-	234 159	(10 241)	
в том числе:	5511	за 2020г.	110 074	-	252 624	-	(226 659)	-	-	-	-	-	-	-	-	136 039	-	
	5531	за 2019г.	228 215	-	76 898	43	(193 251)	(1 831)	-	-	-	-	-	-	-	110 074	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2020г.	81 436	(10 241)	153 659	-	(180 320)	(9 541)	10 103	-	-	-	-	-	-	45 234	(138)	
	5532	за 2019г.	150 775	(31 902)	63 866	-	(132 198)	(1 007)	21 661	-	-	-	-	-	-	81 436	(10 241)	
Авансы выданные	5513	за 2020г.	42 649	-	10 798	-	(26 299)	(254)	(348)	-	-	-	-	-	-	26 894	(348)	
	5533	за 2019г.	35 949	-	83 522	181	(73 845)	(3 158)	-	-	-	-	-	-	-	42 649	-	
Прочая	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2020г.	234 159	(10 241)	417 081	224 286	(433 278)	(9 795)	9 755	-	-	-	-	-	-	208 167	(486)	
	5520	за 2019г.	414 939	(31 902)	224 286	224	(399 294)	(5 996)	21 661	-	-	-	-	-	-	234 159	(10 241)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	486	-	10 241	-	31 902	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	138	-	10 241	-	31 902	-
прочая	5543	348	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	выбыло					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	1 539 000	10 000	-	(712 000)	-	-	-	-	-	837 000	
	5571	за 2019г.	-	491 500	-	(89 500)	-	-	-	-	1 137 000	1 539 000	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2020г.	1 539 000	10 000	-	(712 000)	-	-	-	-	-	837 000	
	5573	за 2019г.	-	491 500	-	(89 500)	-	-	-	-	1 137 000	1 539 000	
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	1 210 677	795 797	104 011	(1 767 692)	(253)	-	-	-	-	342 540	
	5580	за 2019г.	4 164 890	1 203 103	150 724	(3 171 040)	-	-	-	-	(1 137 000)	1 210 677	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	137 471	26 116	44	(111 684)	(52)	-	-	-	-	51 895	
	5581	за 2019г.	340 924	102 279	-	(305 732)	-	-	-	-	-	137 471	
авансы полученные	5562	за 2020г.	246 307	23 963	-	(244 189)	-	-	-	-	-	28 081	
	5582	за 2019г.	51 435	236 857	-	(41 985)	-	-	-	-	-	246 307	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	1 002	16 377	-	(469)	-	-	-	-	-	16 910	
	5583	за 2019г.	2 559	(1 002)	-	(2 559)	-	-	-	-	-	1 002	
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2020г.	242 954	-	103 674	(104 323)	-	-	-	-	-	242 305	
	5585	за 2019г.	1 272 221	308 897	150 724	(351 888)	-	-	-	-	(1 137 000)	242 954	
прочая	5566	за 2020г.	148 231	5 691	293	(148 665)	(201)	-	-	-	-	5 349	
	5586	за 2019г.	91 375	80 288	-	(23 432)	-	-	-	-	-	148 231	
Расчеты с долежниками	5567	за 2020г.	434 712	729 650	-	(1 158 362)	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2019г.	2 406 376	473 780	-	(2 445 444)	-	-	-	-	-	434 712	
Итого	5550	за 2020г.	2 749 677	805 797	104 011	(2 479 692)	(253)	-	-	-	X	1 179 540	
	5570	за 2019г.	4 164 890	1 694 603	150 724	(3 260 540)	-	-	-	-	X	2 749 677	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель (подпись)
Старостина Ольга Михайловна
 (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	13 853	8 013
Расходы на оплату труда	5620	134 509	141 129
Отчисления на социальные нужды	5630	31 386	35 597
Амортизация	5640	2 061	3 361
Прочие затраты	5650	175 708	195 268
Итого по элементам	5660	357 517	383 368
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	1 268 351	548 762
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	32 028	125 879
Итого расходы по обычным видам Деятельности	5600	1 657 896	1 058 009

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



Руководитель

(подпись)

Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	40 078	44 320	(23 919)	-	60 479
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	11 370	12 892	(9 305)	-	14 957
Резерв на предстоящую оплату премии	5702	688	-	(688)	-	-
Резерв предстоящих расходов на строительные работы	5703	28 020	7 514	(13 926)	-	21 608
Резерв предстоящих расходов по строительству дорог	5704	-	23 914	-	-	23 914



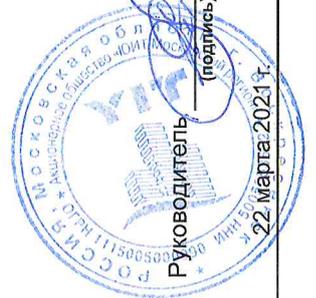
Старостина Ольга
Михайловна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

22 марта 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Старостина Ольга
- Михайловна
(расшифровка подписи)

(подпись)

22 марта 2021 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель

Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

**Акционерное общество
«ЮИТ Московский регион»**

**Бухгалтерская отчетность и
Аудиторское заключение
независимого аудитора**

31 декабря 2020 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	9
1. Информация об Обществе	9
2. Операционная среда Общества	10
II. Учетная политика	12
1. Основа составления	12
2. Активы и обязательства в иностранных валютах	12
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	12
4. Основные средства	13
5. Незавершенные вложения во внеоборотные активы	14
6. Запасы	15
7. Дебиторская задолженность	16
8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	17
9. Уставный, добавочный и резервный капитал	17
10. Кредиты и займы полученные	17
11. Кредиторская задолженность	18
12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	18
13. Расчеты по налогу на прибыль	19
14. Доходы	19
15. Расходы	19
16. Изменение учетной политики	20
III. Раскрытие существенных показателей	22
1. Прочие внеоборотные активы	22
2. Запасы	22
3. Дебиторская задолженность	22
4. Денежные средства и денежные эквиваленты	23
5. Капитал и резервы	23
6. Кредиты и займы	24
7. Кредиторская задолженность	25
8. Налоги	25
9. Выручка от продаж	26
10. Расходы по обычным видам деятельности	27
11. Прочие доходы и прочие расходы	28
12. Прибыль на акцию	29
13. Связанные стороны	33
14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	32
15. События после отчетной даты	33

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2020 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».

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 видам 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 2020 г. составила 73 человека (31 декабря 2019 г. – 81 человек; 31 декабря 2018 г. – 85 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 2020 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 2020 г. входят:

- Теему Хелпполайнен – Председатель Совета директоров, Генеральный директор АО «ЮИТ Санкт-Петербург»;
- Савельев Владимир Валерьевич - член Совета директоров, директор АО «ЮИТ КантриСтрой», директор ООО «СЗ ЮИТ Финский», директор ООО «СЗ ЮИТ Северный квартал», директор АО «ЮИТ МР»;
- Куккола Юха Тапани – финансовый директор сегмента «Жилищное строительство России»;
- 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 2020 году. Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

12 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Эти меры, в частности, значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще

оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

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

Правовые риски связаны с изменением налогового и гражданского законодательства.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

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:

За 1 доллар США на 31 декабря 2020 года - 73,8757 руб., (на 31 декабря 2019 г. – 61,9057 руб., 31 декабря 2018 г. – 69,4706 руб.),

За 1 евро на 31 декабря 2020 года – 90,6824 руб., (на 31 декабря 2019 г. – 69,3406 руб., 31 декабря 2018 г. – 79,4605 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. Комплексные расходы в зависимости от источника их покрытия: предусмотрены или нет те или иные расходы в статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

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).

Представление информации о наличии и движении запасов

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов их приведена в разделе 1 «Запасы» (подраздел 1.1 «Наличие и движение запасов») пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Показатели по графе «Поступления и затраты» включают затраты Общества по приобретению материально-производственных запасов у поставщиков и подрядчиков, а также затраты на изготовление материально-производственных запасов в своем производстве, произведенные в отчетном периоде.

Показатели по графе «Выбыло» включают стоимость запасов, которые выбыли в результате их использования на производство и продажу готовой продукции, выполнение работ, оказание услуг, продажи, списания или иного выбытия (в том числе путем включения в затраты, формирующие стоимость объектов внеоборотных активов), а также соответствующую им величину списания ранее сформированного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

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.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.1 пояснений к

бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва сомнительных долгов, включена в данные по графе «Списание» в разделе 2.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Соответствующая величина резерва, использованного для списания дебиторской задолженности, отражена по графе «Восстановление/использование резерва» в разделе 2.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

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 2.2 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

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

Изменение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

При составлении бухгалтерской отчетности за 2020 год Общество применило изменения в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (приказ Минфина РФ от 20.11.2008 № 236н), вступающие в силу с бухгалтерской отчетности за 2020 год. В результате данного изменения в отчете о финансовых результатах произошли следующие корректировки:

- суммы начисленных и погашенных отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО), которые до бухгалтерской отчетности за 2020 год включались соответственно в строки 2450 и 2430, с бухгалтерской отчетности за 2020 год отражаются свернуто в составе строки 2412 «Отложенный налог на прибыль»;
- суммы списанных ОНА и ОНО, которые до бухгалтерской отчетности за 2020 год включались соответственно в строки 2450 и 2430, с бухгалтерской отчетности за 2020 год, наряду с суммами начисленных и погашенных ОНА и ОНО, включаются в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Сумма налога на прибыль формируется по данным налогового учета и отражается в строке «Текущий налог на прибыль» (строка 2411).

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.

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.

16. Изменения в Учетной политике

Организация применяет введенный в действие в 2021 году ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно, без изменений ранее сформированных данных бухгалтерского учета.

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.		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Незавершенные капитальные вложения в объекты, строящиеся за счет средств участников долевого строительства	807 539	1 632 304	5 464 010
НДС при строительстве объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	54 919	115 735	346 398
Итого	862 458	1 748 039	5 810 408

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:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Готовая продукция	599 436	1 594 273	835 096
Затраты в незавершенном производстве	24 061	56 089	181 968
Товары и готовая продукция отгруженные	5 011	45 955	27 730
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	53	5 213	-
Прочие запасы и затраты	359	1 394	1 915
Товары для перепродажи	468	466	-
Итого	629 388	1 703 390	1 046 709

3. Дебиторская задолженность

Информация по раскрытию дебиторской задолженности:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Расчеты с покупателями и заказчиками	136 039	132 074	228 215
Авансы выданные	45 234	81 436	150 775
Прочая	26 894	20 649	35 949
Резерв сомнительных долгов по авансам выданным и прочей дебиторской задолженности	(486)	(10 241)	(31 902)
Итого	207 681	223 918	383 037

Вся дебиторская задолженность квалифицируется Обществом по состоянию на 31 декабря 2020 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:

Наименование показателя	тыс. руб.		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	217 946	134 540	438 273
Средства на валютных счетах	-	-	-
Итого денежные средства	217 946	134 540	438 273

Расшифровка прочих платежей в ОДДС:

Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)	2020	2019
Налог на добавленную стоимость	167 931	473 947
Перевод средств со спец счетов при реорганизации		45 505
Платежи по налогам и сборам	20 050	16 883
Прочие платежи	22 448	14 403
Итого прочие платежи по текущей деятельности	210 429	550 738

5. Капитал и резервы

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

Физическое/Юридическое лицо	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	Количество во 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%	12 385 229	36,588%	28 850 000	36,588%
«ЮИТ Инвест Экспорт Ою» (YIT Invest Export Oy)	21 464 946	63,412%	21 464 946	63,412%	50 000 175	63,412%
итого	33 850 175	100,00%	33 850 175	100%	78 850 175	100%

По состоянию на 31 декабря 2020 г. согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц, уставный капитал Общества составляет 1 354 007 000 (один миллиард триста пятьдесят четыре миллиона семь тысяч) рублей, что эквивалентно 33 850 175 (тридцать три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч сто семьдесят пять) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 40 (сорок) российских рублей каждая.

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), в том числе:

- 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)

По состоянию на 31 декабря 2018 г. согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц, уставный капитал Общества составляет 3 154 007 000 (три миллиарда сто пятьдесят четыре миллиона семь тысяч) рублей, что эквивалентно 78 850 175 (семьдесят восемь миллионов восемьсот пятьдесят тысяч сто

семьдесят пять) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 40 (сорок) российских рублей каждая.

6. 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				Перевод из краткосрочного в долгосрочный	Остаток на конец года
			Поступило		Выбыло			
			В результате хозяйственных операций	Причитающиеся %	Погашение займа	Причитающиеся %		
Займы краткосрочные полученные	2020г.	242 954	-	15 453	-	16 102	-	242 305
	2019г.	1 272 220	308 897	138 697	158 024	181 837	1 137 000	242 954

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года краткосрочные займы получены от компаний YIT Oyj и ЮИТ ОЦО. Все займы Общества получены в рублях.

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

	2020	2019	2018
Краткосрочные займы в российских рублях	3-месячная ставка MOSPRIME + 3%	3-месячная ставка MOSPRIME + 3%	14,56-16,07

В связи с заключенным дополнительным соглашением к Договору возобновляемого займа RU1620190301L1 с ЮИТ Оуі, где установлено что сумма займа подлежит возврату в полном размере, в срок не позднее 30.11.2022 года, данный договор признается долгосрочным и соответственно учитывается в разделе Бухгалтерского баланса «Долгосрочные обязательства» (строка 1410), в сумме 837 000,00 тыс. руб.

Задолженность по долгосрочным займам с учетом процентов представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Перевод из краткосрочный в долгосрочный	Остаток на конец года
			Поступило		Выбыло			
			В результате хозяйственных операций	Причитающиеся %	Погашение займа	Причитающиеся %		
Займы долгосрочные полученные	2020г.	1 539 000	10 000	88 259	712 000	88 259	-	837 000
	2019г.	-	491 500	12 027	89 500	12 027	1 137 000	1 539 000

По состоянию на 31 декабря 2020 года задолженность по долгосрочным займам полученным от компаний YIT Oyj и ЮИТ Инвест Экспорт Оу (YIT Invest Export Oy) в 2019 году погашены.

За период 2020 года по долгосрочным займам начислены проценты в сумме 88 259 тыс. руб.

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

Дополнительные затраты, связанные с обслуживанием и 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 составляет:

- 1) В 2020 году составила 32 086 тыс. руб.
- 2) В 2019 году составила 138 896 тыс. руб.
- 3) В 2018 году составила 189 817 тыс. руб.

7. Кредиторская задолженность

Дополнительная информация о кредиторской задолженности:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Расчеты с дольщиками	-	434 712	2 406 376
Авансы полученные	26 081	246 307	51 435
Прочая	5 349	148 231	91 375
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	51 895	137 471	340 924
Расчеты по налогам и взносам	16 910	1 002	2 559
Итого	100 235	967 723	2 892 670

Вся кредиторская задолженность квалифицируется Обществом по состоянию на 31 декабря 2020 г. как краткосрочная (также как на 31 декабря 2019 г., и на 31 декабря 2018 г.).

В соответствии с заключенными в 2018 - 2020 годах договорами с поставщиками и подрядчиками, все расчеты с контрагентами имеют краткосрочный характер.

В связи с вводом в эксплуатацию домов по всем заключенным договорам долевого участия на 31 декабря 2020 г. расчеты произведены.

8. Налоги

8.1 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 2020 г. Составила 25 796 тыс. руб. (в 2019 г. - 14 916 тыс. руб.).

НДС по приобретенным ценностям в 2020 г. составил 174 198 тыс. руб. (в 2019 г. - 488 342 тыс. руб.).

8.2 Налог на прибыль организации

По данным бухгалтерского учета за 2020 год получен убыток в сумме 384 459 тыс. руб. (в 2019 г. Убыток – 107 852 тыс. руб.).

Сумма условного дохода по налогу на прибыль, определенная исходя из данных бухгалтерского учета за отчетный год, составила 76 892 тыс. руб. (в 2019 году сумма условного расхода – 21 570 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 273 516 тыс. руб. (в 2019 году – 62 165 тыс. руб.), повлекших возникновение постоянных налоговых обязательств – 54 703 тыс. руб. (в 2019 году – 12 433 тыс. руб.)

Постоянные налоговые обязательства сформированы в 2020 году в результате возникновения постоянных разниц в связи с отражением Обществом не принимаемых в налоговом учете расходов: списание расходов, в связи с прекращением развития строительства объекта, дебиторской задолженности и НДС.

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 99 625 тыс. руб. (в 2019 году – 19 037 тыс. руб.) и привела к изменению отложенного налогового актива в размере 19 925 тыс. руб. (в 2019 году – 3 807 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 293 525 тыс. руб. (в 2019 году – 65 038 тыс. руб.) и привела к образованию отложенного налогового обязательства в размере 58 705 тыс. руб. (в 2019 году – 13 008 тыс. рублей).

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.

9. Выручка от продаж

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

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2020	2019
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика	269 992	415 901
Выручка от реализации объектов недвижимости	1 509 268	617 293
Прочая реализация	79 868	33 785
Итого выручка (строка 2110 отчета о финансовых результатах)	1 859 129	1 066 979

В 2020 г. введено в эксплуатацию три жилых дома, расположенных по адресам:

- Московская область, г. Лыткарино, микрорайон № 4а, д. 8 (Лыткарино, 8)
- Московская область, Раменский р-н, г. Раменское, ул. Молодежная, д. 26а (Раменское, 11)
- Московская область, Раменский р-н, г. Раменское, ул. Молодежная, д. 26б (Раменское, 12)

Информация о домах, введенных в эксплуатацию, по которым не все квартиры, проданные по договорам долевого участия, были переданы покупателям по состоянию на 31 декабря 2020 г. представлена ниже:

№ дома, город	Кол-во переданных квартир и нежилых помещений на 31.12.2020 (шт.)	Площадь переданных квартир и нежилых помещений на 31.12.2020 (кв. м.)	Общая площадь дома (кв. м.)	Общее вознаграждение (Убыток) Заказчика-Застройщика по дому (тыс. руб.)
Лыткарино, 8	63	1 067,9	13 269,2	104 078
Раменское, 11	35	2 162,4	10 936,10	83 394
Раменское, 12	34	264,1	11 021,30	82 520

10. Расходы по обычным видам деятельности

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

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2020	2019
Расходы на содержание заказчика-застройщика	109 371	180 243
Расходы по продаже объектов недвижимости	1 269 385	547 113
Убыток заказчика-застройщика	-	-
Прочие	65 519	29 851
Итого себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах)	1 444 275	757 207

Расшифровка управленческих расходов представлена ниже:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2020	2019
Информационные и консультационные услуги	-	68 075
Заработная плата	41 271	60 690
Страховые взносы	9 472	15 367
Резерв на оплату отпусков	4 477	8 260
Аренда и содержание автомобилей	3 337	7 414
Налог на имущество	2 846	6 819
Невозмещаемый НДС	42 278	6 660
Аудиторские услуги	2 016	5 244
Услуги по ведению учета	3 767	3 620
Аренда помещений	3 296	3 466
Амортизация	1 131	1 320
Командировочные расходы	294	1 794
Юридические и нотариальные услуги	47	1 077
Расходы на рекламу	1 023	645
Офисные расходы	536	628

Услуги по строит.-монтажному страхованию	5 286	-
Прочие	5 870	14 858
Итого управленческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах)	126 947	205 937

Расшифровка коммерческих расходов представлена ниже:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2020	2019
Субсидии банкам	22 691	5 924
Госпошлина за регистрацию при продаже помещений	17 689	4 054
Строительные подрядные работы и услуги	14 206	43 089
Коммунальные услуги по собственным помещениям	13 634	14 557
Реклама	6 695	11 411
Вознаграждение агентства недвижимости	1 813	3 888
Эксплуатационные расходы	1 623	962
Оплата труда	1 611	3 184
Электроэнергия	743	285
Социальные взносы	413	944
Аренда помещений	378	525
Прочие	5 178	6 042
Итого коммерческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах)	86 674	94 865

11. Прочие доходы и прочие расходы

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	тыс. руб.			
	2020		2019	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Финансовая помощь учредителей (для увеличения чистых активов)	-	-	-	-
Резервы под снижение стоимости готовой продукции	8 111	-	-	40 593
Изменения связанные с ретроспективным изменением УП	-	-	-	-38 382
Выявленные излишки/ оприходования	28	-	23 813	-
Резерв на предстоящую оплату премий	-	-	5 644	-
Продажа основных средств, нематериальных активов, капитальных вложений	1 069	1 989	429	427
Списание НДС (не учитываемый)	-	18 294	-	5 287
Штрафы	598	426	224	265
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте	-	-	384	644
Расходы на услуги банков	-	928	-	2 220
Затраты после сдачи объекта	-	74 175	-	119 981
Резерв по сомнительным долгам	-	348	962	2 187
Затраты по нереализованному опциону на заключение договора генерального подряда	-	-	-	-
Госпошлина	-	439	-	636
Расторжение договоров	-	1 937	1 145	1 830
Расходы в связи с прекращением застройки	-	407 364	-	-
Резерв под строительство дороги	-	23 914	-	-
Прочее	1 826	5 176	1 310	15 522
Итого прочие доходы/расходы	11 632	534 990	33 911	151 210

12. 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	2020	2019
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	(362 057)	(91 037)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций	33 850	67 600
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	(10,69)	(1,35)

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

13. 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	тыс. руб.	
	2020	2019
Другие связанные стороны		
АО «ВДСК» (прочие)	12	108
Организации Группы, к которой принадлежит Общество		
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (услуги техзаказчика)	33 934	11 382
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (возмещение затрат)	6 241	2 667
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (продажа ТМЦ)	43	59
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (аренда)	103	38
ООО СЗ ЮИТ Финский (услуги техзаказчика)	30 035	9 894
ООО СЗ ЮИТ Финский (возмещение затрат)	7 235	2 971
ООО СЗ ЮИТ Финский (прочее)	74	-
ООО СЗ ЮИТ Финский (аренда)	110	44
АО «ЮИТ КантриСтрой»	2 615	4 452
АО «ЮИТ Сервис»	498	356
Филиал АО «ЮИТ Марс»	-	251
АО «ЮИТ Сити Сервис»	102	171
АО «ЮИТ Санкт-Петербург»	226	24
Итого	81 228	32 417

Продажа готовой продукции и оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам в 2020 и 2019 гг.

Закупки у связанных сторон

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

Наименование связанной стороны (вид закупок)	тыс. руб.	
	2020	2019
Другие связанные стороны		
АО «ВДСК» (Договор подряда)	272 558	1 702 342
АО «ВДСК» (Договор аренды офисного помещения)	83	91
АО «ВДСК» (прочие)	-	-
Организации Группы, к которой принадлежит Общество		
ЮИТ Информационные системы (услуги)	-	10 980
ЮИТ Марс Ою (услуги)	2 832	38 563
ЮИТ Марс Ою (лицензионный договор)	272	272
ЮИТ Ою (гарантии)	-	7 252
ЮИТ Сервис (услуги)	14 540	8 262
ЮИТ СитиСервис (услуги)	2 725	6 941
ЮИТ ОЦО (Договор услуг)	-	3 369
ЮИТ ОЦО (Договор агентский)	-	250
ЮИТ Санкт-Петербург (IT услуги)	4 406	12 875
ЮИТ Санкт-Петербург (услуги)	1 333	1 377
ЮИТ Санкт-Петербург (покупка ТМЦ)		133
ЮИТ КантриСтрой (Договор аренды помещения)	3 125	2 750
ЮИТ КантриСтрой (Договор купли-продажи)	-	10 000
ЮИТ КантриСтрой (прочее)	493	19 377
ЮИТ КантриСтрой (компенсация расходов)	(212)	-
Итого	302 155	1 824 834

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Финансовая помощь

В 2020, 2019 году финансовая помощь не оказывалась.

Состояние расчетов со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	тыс. руб.					
	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Краткосрочная задолженность						
Другие связанные стороны						
АО «ВДСК»	-	-	-	5 006	57 449	143 115
Организации Группы, к которой принадлежит Общество						
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал	78 544	26 585	-	-	-	-
ООО СЗ ЮИТ Финский	23 696	24 138	-	-	-	-
ЮИТ ДОМ	-	-	-	-	100 000	-
ЮИТ Санкт-Петербург	-	29	-	5 427	14 529	-
ЮИТ Информационные системы	-	-	-	-	-	17 624
ЮИТ Ою	-	-	-	-	5 813	6 303
ЮИТ Марс Ою	-	-	-	-	-	6 236

ЮИТ Сервис	511	631	133	667	1 845	6 886
ЮИТ СитиСервис	-	61	1 888	-	737	4 901
ЮИТ КантриСтрой	-	1 102	-	2 968	6 869	-
ЮИТ ОЦО	-	-	-	-	11	-
Итого	102 751	52 546	2 021	14 068	187 253	185 065

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

Представленная в таблице дебиторская задолженность связанных сторон отражена в полном размере. 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	
		2020	2019
Другие связанные стороны			
Прочие поступления АО «ВДСК»	4119	-	-
Организации Группы, к которой принадлежит Общество			
Получение займа от ЮИТ ОЦО	4311	-	150 897
Возврат займа от ЮИТ ОЦО	4213	-	-
Получение процентов от ЮИТ ОЦО	4119	-	2
Получение займа от ЮИТ Ою	4311	-	594 500
Поступления от ЮИТ ДОМ	4111	-	100 000
Прочие поступления ЮИТ Марс Ою	4119	-	289
Поступления от услуг ЮИТ КантриСтрой (ранее ЮИТ Московия)	4119	-	1 048
Поступления от СЗ ЮИТ Финский	4111	37 823	-
Поступления от ЮИТ Сервис	4111	702	-
Поступления от ЮИТ СитиСервис	4111	143	-
Акционеры Общества			
Поступления ЮИТ Инвест Экспорт Ою	4319	-	-
Поступления займа от ЮИТ Инвест Экспорт Ою	4311	10 000	55 000
Итого		48 668	901 736

тыс. руб.

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	Строка ОДДС	Платежи	
		2020	2019
Другие связанные стороны			
Платежи поставщикам АО «ВДСК»	4121	(316 334)	(1 693 557)
Организации Группы, к которой принадлежит Общество			
Платежи поставщикам ЮИТ Марс Ою	4121	(3 104)	(44 026)
Платежи поставщикам ЮИТ Информейшн Сервисис ОЮ	4121	-	-
Платежи поставщикам ЮИТ Информационные системы	4121	-	(15 103)
Платежи поставщикам ЮИТ КантриСтрой (ранее ЮИТ Московия)	4121	-	(13 613)
Платежи поставщикам ЮИТ Санкт-Петербург	4121	(13 324)	(12 833)
Возврат покупателям ЮИТ Санкт-Петербург	4111	(100 000)	-
Платежи поставщикам ЮИТ Сервис	4121	(15 433)	(12 000)
Платежи поставщикам ЮИТ Ою	4121	-	(7 742)
Платежи поставщикам ЮИТ СитиСервис	4121	(3 171)	(5 132)

Платежи поставщикам ЮИТ ОЦО	4121	(11)	(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	(69 933)	(171 553)
Оплата процентов по займу, полученному от ЮИТ ОЦО	4123	(16 102)	(21 424)
Оплата процентов по займу, полученному от YIT Invest Export Oy	4123	(1 670)	(105)
Возврат займа, полученного от ЮИТ Oyj	4323	(300 000)	(83 000)
Возврат займа, полученного от ЮИТ ОЦО	4323		(24)
Возврат займа, полученного от ЮИТ Ою	4323	(382 000)	-
Возврат процентов по займам полученных от ЮИТ Ою	4123	(16 656)	-
Возврат займов, полученных от ЮИТ Инвест Экспорт Ою	4323	(30 000)	-
Итого		(1 267 738)	(2 095 765)

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 2020 году 15 975 тыс. руб. (в 2019 году 14 141 тыс. руб.). Начисленные страховые взносы в государственные внебюджетные фонды составили в 2020 году 2 950 тыс. руб. (в 2019 году 2 604 тыс. руб.). Удержан и перечислен НДФЛ с выплат управленческому персоналу в 2020 году 2 077 тыс. руб. (в 2019 году 1 838 тыс. руб.).

14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Данные о наличии и движении оценочных обязательств представлены в разделе 4 «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 не взаимозависимыми 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.

15. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не было.

Генеральный директор
АО «ЮИТ Московский регион»

О. М. Старостина

Главный бухгалтер
АО «ЮИТ Московский регион»



В. А. Старковайте

22 марта 2021 г.