

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о бухгалтерской (финансовой) отчётности
**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ»**

за 2020 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» (ОГРН 1027739318078, ИНДЕКС 125371, ГОРОД МОСКВА, Волоколамское шоссе, дом 81, строение 2), 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 и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел VII. «Непрерывность деятельности» текстовых Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указана причина отрицательной величины чистых активов организации по состоянию на 31.12.2020г. в связи с полученными убытками в результате реорганизации Общества путем присоединения к нему организации ООО «АВПД» (ОГРН 1177746970037) по договору присоединения от 19 августа 2019г. (внесена запись ГРН 8197748066915 от 21.10.2019г. о реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица). АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» осуществляет строительство Гостинично-апартаментного комплекса с адресным ориентиром г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.81, корп.2 на основании разрешения на

строительство №77-179000-018577-2019 от 26.11.2019г. Разработан бизнес-план по строительству «Гостинично-апартаментного комплекса. Этап I Апартаментный комплекс» по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2, на 2019-2022 гг. Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно и выйти на безубыточность к 2022г.

Данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе VII, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» продолжать непрерывно свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел V. «Пояснения к показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за 2020» текстовых Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано, что между АО Специализированный застройщик «МКСМ» и ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 4756 от 27.09.2019 для финансирования затрат по строительству «Гостинично-апартаментного комплекса» по адресу: Москва, Волоколамское ш., вл.81, корп.2 на срок до 20 декабря 2023 г с лимитом 5 332 000 тыс. руб. В качестве обеспечения обязательств заключен договор залога (ипотеки) № 4756/1 от 16.12.2019 на сумму залоговой стоимости в размере 964 892 тыс. руб. и договор залога имущественных прав № 4756/7 от 30.12.2019г. на сумму залоговой стоимости 6 275 046 тыс. руб.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, 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 задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение - Герасимчук Олег Николаевич (квалификационный аттестат № К027851 от

Генеральный директор
ООО «РАЙТ ВЭЙС»

(квалификационный аттестат № К027851 от 24.01.2008, срок
действия не ограничен, ОРНЗ 22006039680)

Герасимчук О.Н.

Аудиторская организация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАЙТ
ВЭЙС» (ООО «РАЙТ ВЭЙС»)

ОГРН 1165027060549

140013, Московская область, г. Люберцы, ул. Побратимов, 29, оф.
17

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация
«Содружество», ОРНЗ 12006043637



«05» марта 2021 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2020
Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ"	Форма по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	125371, Москва г, Волоколамское ш, д. № 81, корп. 2	384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		
		5027246385		
		1165027060549		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	2 353	1 324	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	33 144	28 700	2 503
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	66	66
	Отложенные налоговые активы	1180	22 452	19 468	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	57 949	49 558	2 569
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	1 256 093	207 587	36 955
	в том числе:				
	незавершенное строительство	12101	1 102 474	176 071	-
	НДС по незавершенному строительству	12102	142 037	23 154	-
2	основные средства, относящиеся к незавершенному строительству	12103	5 701	2 280	-
	материалы	12104	228	369	4 747
	товары	12105	316	344	1 500
	капитальные вложения по незавершенному строительству	12106	5 337	5 337	5 337
	затраты в незавершенном производстве	12107	-	-	25 372
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	22 801	6 182	656
5	Дебиторская задолженность	1230	3 556 264	142 050	23 919
	в том числе:				

	денежные средства участников долевого строительства	12301	3 134 431	4 556	-
	авансы выданные по незавершенному строительству	12302	401 565	89 081	-
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 655	1 589	1 705
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	114	160	46 609
	Прочие оборотные активы	1260	357 627	63 632	-
	в том числе:				
	доход от услуг застройщика		355 519	63 632	-
	Итого по разделу II	1200	5 194 553	421 199	109 844
	БАЛАНС	1600	5 252 503	470 757	112 413

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	6	6	6
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	953	953	3 572
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(783 431)	(776 426)	7 082
	Итого по разделу III	1300	(782 472)	(775 468)	10 659
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	2 663 522	902 640	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	439	224	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 190 265	4 556	-
	в том числе:				
	обязательства застройщика перед дольщиками по передаче объектов недвижимости	14501	3 134 431	4 556	-
	обязательства перед прочими кредиторами	14502	55 834	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 854 226	907 420	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	-	251 935	3 263
5	Кредиторская задолженность	1520	174 911	86 627	98 492
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5 838	243	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	180 749	338 805	101 754
	БАЛАНС	1700	5 252 503	470 757	112 413



Руководитель  **Николаев Борис
Анатольевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ"	ИНН	03990210		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7733028923		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	292 721	110 850
6	Себестоимость продаж	2120	(281 044)	(99 374)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11 677	11 476
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(3 504)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 677	7 972
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	40	388
	Проценты к уплате	2330	(4 087)	(22 244)
	Прочие доходы	2340	4 646	4 067
	Прочие расходы	2350	(20 848)	(24 486)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(8 572)	(34 303)
	Налог на прибыль	2410	1 568	6 317
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 200)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 769	6 317
	Прочее	2460	-	(408)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 004)	(28 394)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(7 004)	(28 394)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаев Борис
Анатолевич

(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды		
0710004		
31	12	2020
03990210		
7733028923		
71.12.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по ОКЕИ

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	6	-	3 572	-	7 082	10 660
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 619	2 619
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	2 619	2 619
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(2 619)	-	(786 127)	(788 746)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	(2 619)	X	(28 394)	(28 394)
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	-	(757 733)	(757 733)

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	6	-	953	-	(776 426)	(775 467)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(7 005)	(7 005)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	(7 005)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	6	-	953	-	(783 431)	(782 472)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	-	-	-
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	(782 472)	(775 468)	10 659



Руководитель _____
 (подпись)
 Николаев Борис
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ"	ИНН	03990210		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7733028923		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12267	16	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	6 764
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	4 395
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	2 369
Платежи - всего	4120	(1 449 804)	(362 405)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 117 564)	(282 887)
в связи с оплатой труда работников	4122	(135 772)	(16 879)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(72)
налога на прибыль организаций	4124	-	(4 389)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(196 468)	(58 178)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 449 804)	(355 641)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	230
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	50
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	180
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(47 408)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(27 518)
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	-	(19 890)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(47 178)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 557 311	358 770
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 557 311	358 770
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	(1 107 553)	(2 400)
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	(1 107 553)	(2 400)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 449 758	356 370
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(46)	(46 449)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	160	46 609
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	114	160
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаев Борис
Анатольевич

(расшифровка подписи)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2020 год АО Специализированный Застройщик "МКСМ" (тыс. руб.)**

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

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.	256	(12)	2 753	-	(645)	-	-	-	3 009	(656)
	5110	за 2019г.	-	-	256	-	(12)	-	-	-	256	(12)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2020г.	256	(12)	2 753	-	(645)	-	-	-	3 009	(656)
	5111	за 2019г.	-	-	256	-	(12)	-	-	-	256	(12)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы за период	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-

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.	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2020г.	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2020г.	1 080	-	(2 753)	-
	5190	за 2019г.	-	1 336	(256)	1 080
Ролики для продвижения проекта "Level Стрешнево"	5181	за 2020г.	1 080	-	(2 239)	-
	5191	за 2019г.	-	1 336	(256)	1 080
Фотопроизведения - история на двух героев для продвижения проекта Level Стрешнево	5182	за 2020г.	-	514	(514)	-
	5192	за 2019г.	-	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
 Николаев Борис
 Анатольевич
 _____ (расшифровка подписи)

4 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.	2 680	15 321	-	(15 121)	2 880
	5250	за 2019г.	-	30 198	-	(27 518)	2 680
в том числе: капитальные вложения в основные средства	5241	за 2020г.	2 680	15 321	-	(15 121)	2 880
	5251	за 2019г.	-	30 198	-	(27 518)	2 680

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	1 936	1 280
в том числе:			
Временное ограждение на тер-рии ЗУ (Арт-забор)	5261	274	-
Модельный цех	5262	1 662	1 280
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 балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	744 206	744 206	-
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	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Николаев Борис
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	66	-	-	(66)	-	-	-	-	-
	5311	за 2019г.	66	-	-	-	-	-	-	66	-
в том числе:	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	1 655	-	-	-	-	-	-	1 655	-
	5315	за 2019г.	1 705	-	-	(50)	-	-	-	1 655	(66)
в том числе:	5306	за 2020г.	1 655	-	-	-	-	-	-	1 655	-
	5316	за 2019г.	1 705	-	-	(50)	-	-	-	1 655	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2020г.	1 721	-	-	(66)	-	-	-	1 655	-
	5310	за 2019г.	1 771	-	-	(50)	-	-	-	1 721	(66)

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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	- -	- -	- -
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель _____
(подпись)

Николаев Борис
Анатольевич
(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2020г.	207 587	-	1 060 544	(12 038)	-	-	-	-	1 256 093	-
	5420	за 2019г.	36 956	-	277 662	(107 031)	-	-	X	X	207 587	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	369	-	11 050	(11 191)	-	-	-	-	228	-
	5421	за 2019г.	4 747	-	5 204	(9 581)	-	-	-	-	369	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	344	-	788	(815)	-	-	-	-	316	-
	5423	за 2019г.	1 500	-	1 361	(2 517)	-	-	-	-	344	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	25 372	-	69 557	(94 929)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство, в т.ч. основные средства и капитальные вложения по незавершенному строительству	5408	за 2020г.	183 688	-	929 824	-	-	-	-	-	1 113 512	-
	5428	за 2019г.	5 337	-	178 351	-	-	-	-	-	183 688	-
НДС по незавершенному строительству	5409	за 2020г.	23 154	-	118 882	-	-	-	-	-	142 037	-
	5429	за 2019г.	-	-	23 154	-	-	-	-	-	23 154	-
РБП, относящиеся к незавершенному строительству		за 2020г.	32	-	-	(32)	-	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	-	35	(4)	-	-	-	-	32	-

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	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
 Николаев Борис
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года			выбыло			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	89 081	-	3 442 562	-	(203)	-	4 556	-	-	3 535 996	(15 015)
в том числе:	5521	за 2019г.	-	-	89 081	-	-	-	-	-	-	89 081	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2020г.	88 578	-	312 174	-	-	-	-	-	-	400 752	(15 015)
Прочая	5504	за 2020г.	503	-	88 578	-	(203)	-	-	-	-	88 578	-
Денежные средства участников долевого строительства	5524	за 2019г.	-	-	513	-	-	-	-	-	-	503	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2020г.	-	-	3 129 875	-	-	-	4 556	-	-	3 134 431	-
в том числе:	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2020г.	70 507	(17 538)	50 622	896	(65 345)	-	(2 633)	-	883	53 006	(17 723)
Прочая	5530	за 2019г.	23 919	-	50 341	-	(5 040)	-	-	-	77	70 507	(17 538)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	6 127	(4 653)	8 914	896	(526)	-	(332)	-	-	15 411	(4 263)
Авансы выданные	5531	за 2019г.	4 557	-	1 804	-	(552)	-	-	-	51	6 127	(4 653)
Прочая	5532	за 2020г.	53 903	(12 298)	39 207	-	(60 151)	-	(2 301)	-	-	32 959	(12 874)
Денежные средства участников долевого строительства	5513	за 2020г.	18 155	-	39 961	-	(4 213)	-	-	-	-	53 903	(12 298)
Прочая	5533	за 2019г.	10 477	(587)	2 500	-	(4 668)	-	(4 556)	-	883	4 636	(587)
Итого	5534	за 2020г.	1 207	-	8 576	-	(275)	-	-	-	26	10 477	(587)
	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5500	за 2020г.	159 588	(17 538)	3 493 184	896	(65 548)	-	(2 633)	X	X	3 589 002	(32 738)
	5520	за 2019г.	23 919	-	139 422	-	(5 040)	-	X	X	X	159 588	(17 538)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

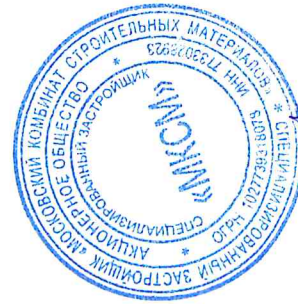
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(32 738)	-	(17 538)	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	(4 263)	-	(4 653)	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(27 889)	-	(12 298)	-	-	-
прочая	5543	(587)	-	(587)	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода		
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	902 640	2 557 311	64 245	(909 553)	-	104 713	-	-	-	2 719 366
	5571	за 2019г.	-	902 640	-	-	-	-	-	-	-	902 640
в том числе:												
кредиты	5552	за 2020г.	-	2 541 491	54 684	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	902 640	15 820	9 561	(909 553)	-	48 879	-	-	-	67 347
	5573	за 2019г.	-	902 640	-	-	-	-	-	-	-	902 640
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	55 834	-	-	-	55 834
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	338 562	167 805	410	(228 037)	-	(104 713)	-	883	-	174 911
	5580	за 2019г.	101 755	356 960	59 105	(180 546)	-	-	-	77	1 210	338 562
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	55 487	140 639	-	(23 083)	-	(55 834)	-	-	-	117 209
	5581	за 2019г.	58 499	52 863	-	(55 875)	-	-	-	-	-	55 487
авансы полученные	5562	за 2020г.	186	-	-	(76)	-	-	-	-	-	110
	5582	за 2019г.	35 744	18	-	(35 893)	-	-	-	51	267	186
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	647	1 450	3	(1)	-	-	-	883	-	2 983
	5583	за 2019г.	4 249	(775)	899	(4 695)	-	-	-	26	943	647
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	251 935	800	407	(204 263)	-	(48 879)	-	-	-	-
	5585	за 2019г.	3 263	274 630	58 124	(84 082)	-	-	-	-	-	251 935
прочая	5566	за 2020г.	30 307	24 916	-	(613)	-	-	-	-	-	54 610
	5586	за 2019г.	-	30 224	83	-	-	-	-	-	-	30 307
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020г.	1 241 202	2 725 116	64 655	(1 137 590)	-	X	-	X	X	2 894 267
	5570	за 2019г.	101 755	1 259 600	59 105	(180 546)	-	X	-	X	X	1 241 202

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)
Николаев Борис
Анатолевич
 (расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	8 839	4 844
Расходы на оплату труда	5620	122 161	13 217
Отчисления на социальные нужды	5630	21 203	3 820
Амортизация	5640	7 446	285
Прочие затраты	5650	121 395	54 184
Итого по элементам	5660	281 044	76 350
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	26 528
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	281 044	102 878

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



Руководитель _____
 (подпись)
 Николаев Борис
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (70)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	243	9 747	(4 082)	(70)	5 838
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

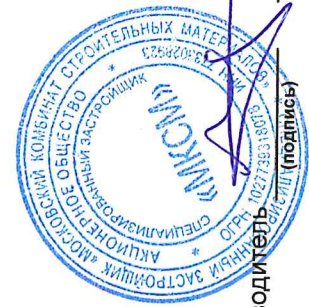


Руководитель
Николаев Борис
Анатольевич
(расшифровка подписи)

4 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	27 481	3 231	-
в том числе:				
Гарантийное удержание	5801	27 481	3 231	-
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5802	3 134 431	4 556	-
Выданные - всего	5810	7 239 938	7 239 938	-
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	7 239 938	7 239 938	-



Николаев Борис
Анатолевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

4 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					
в том числе:					
за 2020г.	5910	-	-	-	-
за 2019г.	5920	-	-	-	-
за 2020г.	5911	-	-	-	-
за 2019г.	5921	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаев Борис
Анатольевич

(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.



Акционерное общество
Специализированный застройщик
«Московский комбинат строительных материалов»
125371 г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 81, корп. 2
info@levelgroup.ru
www.levelgroup.ru
ОГРН 1027739318078
ИНН/КПП 7733028923/773301001

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год

I. Основа составления

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

II. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное общество Специализированный застройщик «Московский комбинат строительных материалов»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: *АО Специализированный застройщик «МКСМ»*

Сведения об образовании юридического лица:

АО Специализированный застройщик «МКСМ» было зарегистрировано 26 июня 1994 г. за ОГРН 1027739318078 (свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002г. серия 77 № 005639344 от 04.10.2002 выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве)

Юридический адрес: 125371, г. Москва, Волоколамское ш., д. 81, корпус 2

Телефон: **+7 (495) 280-34-90**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7733028923**

Код причины постановки на учет (КПП): **773301001**

Уставный капитал Общества составляет 5 548 (Пять тысяч пятьсот сорок восемь) рублей 00 копеек.

На основании заключенного договора передачи акций АО СЗ «МКСМ» от 21.02.2020г. в уставный капитал ООО «Левел Групп» изменился состав акционеров Общества. Обновленные сведения об акционерах компании представлены в таблице.

Сведения об акционерах по состоянию на 31.12.2020г.

№ п\п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	НИИ АСУ АО	109029, Москва, ул. Нижегородская, д. 32, стр. 5, эт. 4 пом. IV ком. 60	акционер	13.05.2020	Выписка из реестра акционеров	4,99
2	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	115054, Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, пом. 3	акционер	13.05.2020	Выписка из реестра акционеров	95,01

III. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2020 году:

Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;

Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации»

Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

3. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции АО Специализированный застройщик «МКСМ» (далее – Общество).

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. В 2020 году в учетную политику добавлен раздел «учет Застройщика».

Основные положения раздела:

1.1. Доходами организации от реализации инвестиционного проекта являются доходы, получаемые в результате следующей деятельности:

- Реализация объектов недвижимости по договорам купли - продажи;
- Оговоренное договорами инвестирования (долевого участия в строительстве) оказание услуг Застройщика;
- Доходы от уступки прав требования;
- Экономия между договорной стоимостью строительства объекта (в части целевых средств, предназначенных для возмещения затрат на строительство/создание) по договорам

инвестирования (долевого участия в строительстве) и фактическими затратами по строительству/созданию объекта инвестирования.

Доходы от оказания услуг застройщика отражаются по следующим видам договоров:

- участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

- инвестирования, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в которых выделено отдельно вознаграждение застройщика.

Доходы от оказания услуг застройщика состоят из:

- условного дохода, который определяется ежемесячно, начиная с месяца, в котором был зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве. Сумма условного дохода определяется на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика помноженное на 7%.

- доход в виде экономии Застройщика, который определяется после ввода объекта в эксплуатацию на момент подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости инвестору/участнику долевого строительства.

1.2. Учет затрат на строительство объекта, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

1.3. К расходам по услугам Застройщика относятся затраты на содержание Застройщика в части содержания офиса Застройщика, содержания персонала, связанного с реализацией проекта (зарплата и взносы в государственные внебюджетные фонды), содержание офиса продаж, расходы на рекламу и маркетинг и иные расходы, связанные с реализацией проекта, имеющие характер текущих расходов.

6. С 01.01.2021г. Общество ведет учет сырья и материалов (далее - материалы) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. Общество отражает переход на ФСБУ 5/2019 перспективно, соблюдая п. 15 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", учет запасов производится по фактической себестоимости.

7. В "Отчете о движении денежных средств" НДСЛ при выплате процентов отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/201. Иные изменения, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Организации не осуществлялись.

8. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С БИТ ФИНАНС. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

9. Общество применяет общий режим налогообложения.

10. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

11. Для АО СЗ «МКСМ» отчетным годом является период с 01 января 2020 по 31 декабря 2020 года.

Основные элементы учетной политики Общества на 2020 год для целей бухгалтерского учета:

Основные средства

При определении порядка учета основных средств Организация руководствовалась Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. № 26н.

В 2020 г. Организация не приобретала основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом;

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался;

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

По состоянию на 31 декабря 2020г. балансовая (остаточная) стоимость основных средств составляет 33 144 178,99 рублей.

Более подробная информация о движении основных средств в 2020 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 2.

Арендованные основные средства

Оценка арендованных основных средств осуществляется на основании кадастровой стоимости. Общество арендует земельный участок с адресным ориентиром г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2, в рамках заключенного договора №М-08-006554 от 28.08.1996г. с Департаментом городского имущества города Москвы.

По состоянию на 31.12.2020г. в части Пояснений - раздел 2.4 отражена кадастровая стоимость земельного участка в размере 744 205 816,10 рублей.

кадастровый номер ЗУ	адрес	площадь, кв.м.	кадастровая стоимость ЗУ на 31.12.2020, руб.
77:08:0005010:8	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2	27 730	744 205 816,10

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н. Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

По состоянию на 31 декабря 2020г. балансовая (остаточная) стоимость нематериальных активов составляет 2 352 849,45 рублей.

Расшифровка нематериальных активов	Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2020 (в тыс.руб.)
Презентационный ролик "Level Стрешнево"	1 095
Анимационный ролик Level Стрешнево	362
Анимационный ролик Стрешнево	271
Фотопроизведения для продвижения проекта Level Стрешнево	484
Ролик "Level Стрешнево" 2 до 5 мин	86
Информационный ролик Level Стрешнево	55
ИТОГО:	2 353

Движение нематериальных активов раскрыто в разделе 1 Табличной части пояснений.

Материально-производственные запасы

При учете материально-производственных запасов Организация руководствовалась:

Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н;

Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными приказом Минфина РФ от 28.12.2001г. № 119н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания приходуются в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по фактической себестоимости.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе отражены затраты на строительство Гостинично-апартаментного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81 стр. 2.

Информация по движению материально-производственных запасов в 2020 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 4.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

Резерв под обесценение финансовых вложений был создан в 2019 году в размере 66 тысяч рублей, вследствие прекращения деятельности компании ООО «Компания «ФИНАНССТРОЙИНВЕСТ» за счет суммы резерва списаны вложения в ценные бумаги Контрагента.

Задолженность покупателей и заказчиков

Резерв по сомнительным долгам создавался используя принцип оценки эффективный. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой.

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

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные *АО Специализированный застройщик «МКСМ»* в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для *АО Специализированный застройщик «МКСМ»* моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль *АО Специализированный застройщик «МКСМ»* использует метод начисления.

- *АО Специализированный застройщик «МКСМ»* рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

В 2020 году условный доход организации определялся как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика, связанных с объектом долевого строительства, помноженные на процент 7%.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Распределение общехозяйственных расходов производится пропорционально выручке по видам деятельности.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, устанавливаются распоряжением Генерального директора *АО Специализированный застройщик «МКСМ»*.

IV. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Организации в 2020 году являлась Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

Организация осуществляет строительство объекта «Гостинично-апартаментный комплекс. Этап I Апартаментный комплекс, расположенного по адресу: Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл.81, корп.2

Среднесписочная численность работников *АО Специализированный застройщик «МКСМ»* на 31.12.2020 г. составила 34 человека.

Исполнительный орган Общества – генеральный директор Николаев Борис Анатольевич (с 07.03.2019г., Протокол №3/2019 от 05.03.2019г.)

Вознаграждение управленческого персонала за 2020г. составило 5 846 тысяч рублей (в сравнении с 2019г. - 4 269 тыс. руб.), включающее в себя оплату труда по окладу и причитающиеся премии, выплаты при увольнении, выплаты по отпускам. В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2020 год (далее – бухгалтерская отчетность) подлежит обязательному аудиту. Аудитором Общества является ООО "РАЙТ ВЭЙС", зарегистрированное МИ ФНС России №17 по Московской области, свидетельство о государственной регистрации серии 50 № 013958105 выдано 07 ноября 2016 года, присвоен основной государственный номер 1165027060549.

Место нахождения: 140 013, Московская область, г. Люберцы, ул. Побратимов, 29, офис 17.

V. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за 2020 год

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес.

Выручка без учета налога на добавленную стоимость в 2020 году составила 292 721 тысячу рублей, в сравнении с 2019 годом размер выручки увеличился на 181 871 тысячу рублей.

Структура и размер выручки от обычных видов деятельности приведена в таблице (все показатели в тысячах рублей).

Наименование дохода	За 2020, тыс.руб., без НДС	За 2019, тыс.руб., без НДС
Аренда нежилых помещений	20	6 048
Доход от Услуг Застройщика	291 887	63 632
Доход от продажи товаров	774	1 321
Доход от реализации услуг	40	36 537
Доход от реализации прочего имущества		3 312
ИТОГО	292 721	110 850

Прочие доходы за 2020г. включают в себя следующие составляющие (тыс.руб.):

Прочие доходы	2020г	2019г
Проценты к получению	40	388
Прочие внереализационные доходы	1 858	86
Доходы, связанные с реализацией основных средств	-	1 417
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	1 892	2 564
Штрафы, пени и неустойки к получению	896	
Итого	4 686	4 455

Прочие расходы за 2020 г. включают в себя следующие составляющие (тыс.руб.):

Прочие расходы	2020г	2019г
Проценты к уплате по займам	4 087	22 244
Прочие внереализационные расходы	575	1 694
Расходы на услуги банков	104	224
Штрафы, пени и неустойки к уплате	8	605

Госпошлина	5	25
Расходы, связанные с реализацией основных средств	-	1 387
Налог на имущество	-	6
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	1 785	2 583
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	17 833	17 604
Списание выделенного НДС на прочие расходы	422	151
Услуги по ведению реестра акционеров	116	207
Итого	24 935	46 730

Структура и движение дебиторской задолженности в 2020 году раскрыты в табличной части Пояснений – раздел 5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (строка 1230 баланса) раскрыты в Таблице.

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности (тыс.руб)	% к общей сумме дебиторской задолженности
1. Поставщики, в том числе существенные:	433 710	12,08%
АО"МОСВОДОКАНАЛ"	1 399	0,04%
АСПРА ООО	1 380	0,04%
БАУТРАНС ООО	7 351	0,20%
БАУЭЛЕКТРО ООО	12 017	0,33%
ГЛАВПРОЕКТГРУПП ООО	875	0,02%
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	42 232	1,18%
КТС-ПРОЕКТ ООО	1 858	0,05%
ЛАЗЕРНЫЕ КОМПОНЕНТЫ ООО	1 162	0,03%
МОСГОСЭКСПЕРТИЗА	4 035	0,11%
НПОГЛАССПРОМ ООО	79 678	2,22%
АО "МОС ОТИС"	64 930	1,81%
ОКНА БАУМАКС ООО	15 015	0,42%
ОКНА ООО ТД	59 442	1,66%
ОЭК АО	56 050	1,56%
РТБК (ООО) КБ	2 818	0,08%
СПК ООО	3 563	0,10%
ТЕХНОСТРОЙ РЕСУРС ООО	4 947	0,14%
ЮНИСТРЕЙД М ООО	1 828	0,05%
ЦТП МОЭК ООО	31 845	0,89%
110 ССУ ООО	28 934	0,81%
2. Покупатели	15 411	0,43%
3. Прочие дебиторы	1942	0,05%
4. Участники долевого строительства	3 134 431	87,33%
5. Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами	3 508	0,10%
Итого	3 589 002	100,00%

В общей сумме дебиторской задолженности – 3 589 002 тыс. рублей:

- задолженность текущая – 20 268 тысяч рублей, что составляет 0,57%

- авансы, выданные на строительство гостинично-апартаментного комплекса – 401 565 тысяч рублей (11,19%);
- задолженность по договорам долевого строительства - 3 134 431 тысяч рублей, что составляет 87,33%;
- сумма задолженности, обеспеченная резервом, составляет 32 738 тысяч рублей (0,91%).

Наиболее существенными в составе краткосрочной кредиторской задолженности являются следующие кредиторы:

Наименование	Сумма краткосрочной кредиторской задолженности (тыс.руб)	% к общей сумме краткосрочной кредиторской задолженности
1. Поставщики, подрядчики, в том числе наиболее существенные	117 209	67,01%
АРТОКС МЕДИА ООО	2 133	1,22%
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	73 789	42,19%
КОНТЕКСТ ООО	12 061	6,90%
КунцевоСтройИнвест ООО	8 235	4,71%
МЕКОНСПРО ООО	3 391	1,94%
НОВОЕ АГЕНТСТВО ООО	1 348	0,77%
МЕДИАПРОНЕТ ООО	1 030	0,59%
МКСМ ООО	1262	0,72%
ПИПЛ ТАЧ ООО	1 000	0,57%
2. Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами	2 983	1,71%
3. Прочие кредиторы	54 719	31,28%
Итого	174 911	100,00%

В общей сумме краткосрочной кредиторской задолженности – 174 911 тысяч рублей:

- задолженность текущая – 174 911 тысяч рублей, что составляет 100,00%;
- задолженность просроченная отсутствует.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражены следующие кредиторы:

Наименование	Сумма долгосрочной кредиторской задолженности (тыс.руб)	% к общей сумме долгосрочной кредиторской задолженности
1. Поставщики, подрядчики, в том числе наиболее существенные	55 834	100,00%
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	55 834	100,00%

Структура и движение кредиторской задолженности в 2020 году раскрыты в табличной части Пояснений – раздел 5.

Для ведения уставной деятельности Общество привлекает денежные средства. По состоянию на 31.12.2020г. долг по полученным займам составил 8 907 тысяч рублей; долг по кредитным средствам - 2 541 491 тысяч рублей.

Займодавец/Кредитор	Номер Договора	Сумма займа/кредита, тыс.руб	Дата погашения по условиям договора займа/кредита
ООО «Левел Групп»	ЛГ/АВПД-1 от 25.04.2019 г	8 107	2024 г
ООО «Левел Групп»	ЛГ/МКСМ-1 от 21.06.2019	800	2024 г
ПАО Сбербанк	№ 4756 от 27.09.2019г.	2 541 491	2023 г
ИТОГО:		2 550 398	X

Денежные средства по Договору займа № ЛГ/МКСМ-1 от 21.06.2019 привлекались для финансирования строительства «Гостинично-апартаментного комплекса». Также между АО Специализированный застройщик «МКСМ» и ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №4756 от 27.09.2019 для финансирования затрат по строительству «Гостинично-апартаментного комплекса» по адресу: Москва, Волоколамское ш., вл. 81, корп. 2, на срок до 20 декабря 2023г. с лимитом 5 332 млн.рублей.

В качестве обеспечения обязательств заключен договор залога (ипотеки) № 4756/1 от 16.12.2019 на сумму залоговой стоимости в размере 964 892 тысяч рублей и договор залога имущественных прав № 4756/7 от 30.12.2019 на сумму залоговой стоимости 6 275 046 тысяч рублей. Информация по движению кредитов и займов отражена в разделе 5 табличных пояснений.

Общество в рамках ведения деятельности, организованной в рамках 214-ФЗ, признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере:

- в 2020 году - 291 887 тысяч рублей и себестоимости в сумме 272 792 тысячи рублей;
- в 2019 году - 63 632 тысяч рублей и себестоимости в сумме 58 535 тысяч рублей.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.	Значение показателя, тыс. руб	Отклонение
	2020 г.	2019 г.	(+ ; -)
1. Выручка	292 721	110 850	181 871
2. Расходы по обычным видам деятельности	(281 044)	(102 878)	178 166
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	11 677	7 972	3 705
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	(16 162)	(20 031)	(3 869)
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	(4 485)	(12 059)	(7 574)
6. Проценты к уплате	(4 087)	(22 244)	(18 157)
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	1 568	5 909	4 341
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	(7 004)	(28 394)	(21 390)
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	(7 004)	(28 394)	(21 390)

По состоянию на 31.12.2020г. судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

VI. Реорганизация Общества путем присоединения

В 2019 году была проведена реорганизации Общества путем присоединения организации ООО «АВПД» (ОГРН 1177746970037) по договору присоединения от 19 августа 2019г. (внесена запись ГРН 8197748066915 от 21.10.2019 о реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица).

В результате реорганизации в форме присоединения одного юридического лица ООО «АВПД» ИНН 9705108070 к АО Специализированный застройщик «МКСМ» по договору присоединения от 19 августа 2019г. по акту приема-передачи принято:

1. Убыток налогового учета за период 2017 года в размере 15 тысяч рублей;
2. Убыток налогового учета за период 2018 года в размере 12 672 тысяч рублей;
3. Убыток налогового учета за период 2019 года в размере 51 947 тысяч рублей;
4. Убыток бухгалтерского учета в размере – 757 733 тысяч рублей.

По состоянию на 31.12.2020г. сумма налогового убытка не использована Обществом.

По итогу присоединения Общество получило налоговый убыток в размере 64 634 тысяч рублей. В соответствии с заключительным балансом ООО «АВПД» (ОГРН 1177746970037) принято активов и обязательств на 20.10.2019г:

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 20 октября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	12 927	2 537	3
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 031	1 031	-
	в том числе: незавершен.стр-во		873	873	-
	НДС		157	157	-
	Итого по разделу I	1100	13 958	3 568	3
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	1 502	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	535	509	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 122	30 080	7
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	777 493	12 898	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9	520 003	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	782 159	564 993	7
	БАЛАНС	1600	796 117	568 561	10

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 20 октября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
-----------	-------------------------	-----	-----------------------	-----------------------	-----------------------

ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	70	10	10	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-	
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-	
Резервный капитал	1360	-	-	-	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(57 803)	(12 084)	(12)	
Итого по разделу III	1300	(57 733)	(12 074)	(2)	
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	791 330	565 000	-	
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-	
Оценочные обязательства	1430	-	-	-	
Прочие обязательства	1450	-	-	-	
Итого по разделу IV	1400	791 330	565 000	-	
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	35 499	15 560	12	
Кредиторская задолженность	1520	27 021	74	-	
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	
Оценочные обязательства	1540	-	-	-	
Прочие обязательства	1550	-	-	-	
Итого по разделу V	1500	62 520	15 634	12	
БАЛАНС	1700	796 117	568 561	10	

VII. Непрерывность деятельности

Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		в абсолютном выражении, тыс. руб. (гр.3- гр.2)	отклонение ((гр.3- гр.2)/ гр. 2) в %
	31.12.2020 (гр. 3)	31.12.2019 (гр.2)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)	на начало анализируемого периода (31.12.2019)		
1. Чистые активы	- 782 472	- 775 468	- 14,90	- 164,73	- 7 004	- 0,90
2. Уставный капитал	6	6	0,00	0,01	0	0
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1- стр.2)	- 782 466	-775 462	- 14,90	-164,73	- 7 004	-0,90

Отрицательные чистые активы организации по состоянию на 31.12.2020 обусловлены полученными убытками в результате реорганизации Общества путем присоединения организации ООО «АВПД» (ОГРН 1177746970037) по договору присоединения от 19 августа 2019г. (внесена запись ГРН 8197748066915 от 21.10.2019 о реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица).

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно.

АО Специализированный застройщик «МКСМ» осуществляет строительство «Гостинично-апартаментного комплекса. Этап I Апартаментный комплекс» и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости №214-ФЗ от 30.12.2004г. на основании разрешения на строительство №77-179000-018577-2019 от 26.11.2019г.

Все денежные потоки в рамках разрешения на строительство №77-179000-018577-2019 от 26.11.2019г. проходят по специализированному расчетному счету № 40702810238000096142, открытому в ПАО СБЕРБАНК г. Москва.

АО Специализированный застройщик «МКСМ» является арендатором по договору аренды земельного участка с Департаментом земельных ресурсов города Москвы №М-08-006554 от 28.08.1996г. (ДС от 21.10.2019) площадью 27 730 кв.м. кадастровый номер 77:08:0005010:8, имеющий адресный ориентир г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.81, корп.2, с видом разрешенного использования размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (за исключением хостелов и общежитий).

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют.

Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Организация имеет отрицательные чистые активы, в рамках специфики деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства. В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и Положении по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Подтверждение намерений:

- превышение факта продаж над планом

показатели	план	факт	Отклонение, (+/ - ; %)
Апартаменты, кв. м	12096	15504	+ 3408 / +28,17
Апартаменты, тыс. руб.	1 866 000	2 686 000	+ 820 000 / +43,94
Кладовки, кв. м	51	0	- 51
Кладовки, тыс. руб.	6 000	0	- 6000
Коммерческие помещения, кв. м	0	146	+ 146
Коммерческие помещения, тыс. руб.	0	29 000	+ 29 000
Машиноместа /шт.	42	75	+ 33 / + 78,57
Машиноместа, тыс. руб.	50 000	108 000	+ 58 / + 116

- изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло;
- налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме;
- заключен кредитный договор на проектное финансирование строительства №4756 от 27.09.2019г., по окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших со счета эскроу;
- проведена инвентаризация судебных тяжб и исков, а также разумности оценки руководством их результатов и финансовых последствий;
- отчетность застройщика и проектная декларация является публичной информацией, подтверждена Росреестром в виде зарегистрированных ДДУ и опубликована на сайте Дом.рф.

Организация не имеет угрозы непрерывности деятельности компании.

С начала 2020 г. по всему миру распространилась вспышка нового коронавируса (COVID-19), что повлияло на мировую, в том числе российскую экономику. Дополнительным фактором нестабильности стал разрыв соглашения ОПЕК+, что существенно повлияло на снижение стоимости нефти. Вследствие данных событий в марте 2020г. в России наблюдается рост курса рубля к доллару США и евро, а также снижение биржевых индексов.

Компания считает распространение коронавируса и возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными событиями после отчетной даты, не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2020г. На ведение деятельности и обязанности исполнить обязательства в срок перед дольщиками, согласно заключенным договорам долевого строительства коронавируса не повлиял.

Государственную помощь Общество не получало, но применяет пониженные страховые взносы, применимые для субъектов малого предпринимательства, согласно ст. 5 Закона № 102-ФЗ.

Департамент имущественных отношений предоставил льготу по договору аренды земельного участка № М-08-006554 от 28.08.1996г. в виде предоставления беспроцентной отсрочки по оплате арендной платы за второй квартал 2020 года сроком до 31.12.2020г. включительно. Несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем и выйти на безубыточность к 2022 году при вводе в эксплуатацию «Гостинично-апартаментного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2.

VIII. Раскрытие связанных сторон по состоянию на 31.12.2020г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) взаимозависимого лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия взаимозависимого лица в уставном капитале общества, руб.	Доля принадлежащих взаимозависимому обыкновенных акций акционерного общества, %
1.	2	3	4	5	6	7
2.	Общество с ограниченной Ответственностью «Финансовый Ресурс»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
3.	Николаев Борис Анатольевич	Согласие не получено	пп. 7 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	15.03.2019	-	-

4.	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
5.	Общество с ограниченной ответственностью «АБ Плейс Девелопмент»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Лейк Плейс Девелопмент»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
7.	Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»	г. Тамбов	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
8.	Общество с ограниченной ответственностью «А Плейс Девелопмент»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Групп»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
			пп. 1 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	11.03.2020		
10.	Мошкович Вадим Николаевич	Согласие не получено	пп. 2 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
11.	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2020	-	-
12.	Акционерное общество Специализированный застройщик «Евразия»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.05.2019	-	-
13.	ООО СЗ «Дубининская»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	11.03.2020	-	-
14.	ООО «Специализированный застройщик «Дубининская 59»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	11.03.2020	-	-
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор развития»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	11.03.2020	-	-
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Менеджмент Групп»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	17.12.2020	-	-
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Введенский и партнеры»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	16.12.2020	-	-
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	11.03.2020	-	-
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	Г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	21.10.2019	-	-
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор движения»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	03.11.2020	-	-
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Девелопмент»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	24.07.2020	-	-
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	г. Москва	пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	03.03.2020	-	-

В течение 2020 года Общество осуществляло следующие операции, со связанными сторонами:

Перечень связанных сторон	Перечень операций со связанными сторонами	
	Сумма за 2020 год в тыс.руб.	Сумма за 2019 год в тыс.руб.
Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс» - Акционер, имеющий право распоряжаться более чем 20% от общего количества голосов	нет операций	нет операций
Конечный бенефициар - Мошкович Вадим Николаевич	нет операций	нет операций
Силаев Игорь Васильевич (до 07.03.2019 осуществлял полномочия единоличного исполнительного органа)	нет операций	нет операций

Николаев Борис Анатольевич (с 07.03.2019 осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа)	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной Ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной Ответственностью «АБ Плейс Девелопмент»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной Ответственностью «Лейк Плейс Девелопмент»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной ответственностью «АБ Плейс Девелопмент»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной Ответственностью «А Плейс Девелопмент»	нет операций	нет операций
Акционерное общество Специализированный застройщик «Евразия	нет операций	нет операций
ООО «Специализированный застройщик «Дубининская 59»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной ответственностью «Вектор развития»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Менеджмент Групп»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной ответственностью «Введенский и партнеры»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной ответственностью «Вектор движения»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной ответственностью «Базис Девелопмент»	нет операций	нет операций
Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	нет операций	нет операций

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (доля 100%)

Вид операций	Операции в 2020 году	Операции в 2019 году	Отклонение (+; -)
Получен займ	15 820	1 100 640	- 1 084 820
Приобретение товаров, работ, услуг	1 201	284	+ 917

АО «МСМ № 4» (доля 0%)

Вид операций	Операции в 2020 году	Операции в 2019 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	829	0	+ 829

ООО «КунцевоСтройИнвест» (доля 0%)

Вид операций	Операции в 2020 году	Операции в 2019 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	26 612	18 398	+ 8 214

На 31.12.2020г. резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создавался.

Задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2020г. представлена в таблице (в тысячах рублей, дебиторская задолженность – со знаком «+», кредиторская задолженность со знаком «-»)

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	Размер задолженности на 31.12.2020г.	Основание долга
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Групп»	-67 346	Получен займ (сумма долга включает в себя сумму начисленных процентов)
Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4»	- 829	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «КунцевоСтройИнвест»	-21	Аренда помещения
	- 8 214	Приобретение товаров, работ, услуг

IX. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствовали события, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты Общества (события после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность). Никакие записи об этом в синтетическом и аналитическом учётах не производились.

X. Информация о ретроспективном исправлении показателей за 2018-2019гг.

Согласно IFRS 1 и ПБУ 16/02, относящиеся к незавершенному строительству внеоборотные активы, основные средства, НМА, НДС и дебиторская задолженность из строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса» переносится в строки -

- 1210 «Запасы» с подстроками внеоборотные активы, основные средства, НМА, НДС;
- 1230 «Дебиторская задолженность» - дебиторская задолженность, относящаяся к строительству.

Вследствие чего Обществом произведен пересчет сравнительных периодов, ретроспективные корректировки раскрыты в таблице (все данные в таблице представлены в тысячах рублей)

Наименование показателя	Строка баланса	Было на 01.01.2019	Стало на 01.01.2019	Было на 01.01.2020	Стало на 01.01.2020
прочие внеоборотные активы	1190	5 337	0	295 955	0
Незавершенное строительство	11901	0	0	176 071	0
НДС по незавершенному строительству	11902	0	0	23 154	0
Основные средства, относящиеся к незавершенному строительству	11903	0	0	2 280	0
Авансы, выданные по незавершенному строительству	11 904	0	0	89 081	0
Капитальные вложения в незавершенное строительство		5 337	0	5 337	0
запасы	1210	31 618	36 955	713	207 587
Незавершенное строительство	12101	0	0	0	176 071
НДС по незавершенному строительству	12102	0	0	0	23 154
Основные средства, относящиеся к незавершенному строительству	12103	0	0	0	2 280
Материалы	12104	4 747	4 747	369	369
Товары	12105	1 500	1 500	344	344
Капитальные вложения по незавершенному строительству	12106	0	5 337	0	5 337
Затраты в незавершенном производстве		25 372	25 372	0	0

дебиторская задолженность	1230	23 919	23 919	52 969	142 050
Денежные средства участников долевого строительства	12301	0	0	4 556	4 556
Авансы, выданные по незавершенному строительству	12302	0	0	0	89 081

XI. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности в 2020 году отсутствовали.

Генеральный директор
04 марта 2021г.



Николаев Б.А.



Генеральный директор
ООО «РАЙТ ВЭЙС»
Герасимчук О.Н.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "O.N. Gerasimchuk".

Прошито, пронумеровано,
опечатано 53 лист а