

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»

за 2020 год

Титульный лист не является частью аудиторского заключения независимого аудитора

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» (ОГРН 1187746911791, 119049, город Москва улица Донская, дом 13, этаж 4 помещение XVI, комната 20), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность,

за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны

привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение



Рывкина А.О.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1, часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОРНЗ 11606087136

«22» марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

Р

	Дата (число, месяц, год)		Коды		
Форма по ОКУД			0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2020		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»		по ОКПО 34102918		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН 7706460588		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий		41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС 12300 / 16		
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	119049, город Москва улица Донская, дом 13, этаж 4, помещение XVI, комната 20				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН	7735073914	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ ОГРНИП	1027700253129	

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	-	-	-
	Основные средства	1150	146	-	-
П. 5.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	252	321	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
П. 5.12	Отложенные налоговые активы	1180	14 045	1 788	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	14 443	2 109	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П. 5.2	Запасы	1210	5 629 400	981 998	-
	в том числе:				
	незавершенное капитальное строительство	1211	5 465 847	979 410	-
	незавершенное производство	1212	163 553	2 588	-
П. 5.3	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	534 605	24 318	-
	в том числе:				
	налог на добавленную стоимость по Инвестиционному объекту	1221	534 605	24 318	-
П. 5.4	Дебиторская задолженность	1230	751 926	17 642	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками по Инвестиционному объекту	1231	749 932	5 602	-
	задолженность покупателей	1232	-	2 776	-
	расчеты с прочими дебиторами	1233	1 994	9 264	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
П. 5.13	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 097	31 064	-
	Прочие оборотные активы	1260	1	27	-
	Итого по разделу II	1200	6 919 029	1 055 048	-
	БАЛАНС	1600	6 933 472	1 057 157	-

4

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	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	3 555	3 259	-
	Итого по разделу III	1300	3 565	3 269	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П. 5.5	Заемные средства	1410	5 354 602	-	-
	в том числе:				
	невозобновляемая кредитная линия Сбербанка	1411	4 411 644	-	-
	займ полученный	1412	942 958	-	-
П. 5.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 946	2 615	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 369 548	2 615	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П. 5.6	Заемные средства	1510	-	242 096	-
	в том числе:				
	займ	1511	-	242 096	-
П. 5.7	Кредиторская задолженность	1520	1 560 359	809 177	-
	в том числе:				
	задолженность перед подрядчиками по строительству Инвестиционного объекта	1521	218 880	183 831	-
	задолженность по аренде земельных участков (рассрочка)	1522	1 330 134	625 075	-
	прочие кредиторы	1523	11 345	272	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 560 359	1 051 273	-
	БАЛАНС	1700	6 933 472	1 057 157	-

Управляющий - Индивидуальный предприниматель

06 марта 2021 года



Фокин Денис Александрович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2020
34102918		
7706460588		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За период с 02.11.2018 по 31.12.2019
П. 5.8	Выручка	2110	519	2 313
П. 5.8	Себестоимость продаж	2120	(69)	(169)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	450	2 144
	Коммерческие расходы	2210	-	-
П. 5.10	Управленческие расходы	2220	(565)	(257)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(115)	1 887
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П. 5.9	Проценты к получению	2320	323	2 559
	Проценты к уплате	2330	-	-
П. 5.11	Прочие доходы	2340	225	-
П. 5.11	Прочие расходы	2350	(63)	(361)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	370	4 085
	Налог на прибыль	2410	(74)	(827)
	в том числе:			
П. 5.12	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(74)	(827)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	296	3 258

6

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За период с 02.11.2018 по 31.12.2019
	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	296	3 258
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Управляющий - Индивидуальный предприниматель

06 марта 2021 года



Фокин Денис Александрович
(расшифровка подписи)

Ж

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	
31	12
2020	
34102918	
7706460588	
41.20	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
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	-	-	-	-	-	-
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	3 259	3 269
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 259	3 259
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	-	-	-	-	-	-
внесение уставного капитала при создании 02.11.2018	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10	-	-	-	3 259	3 269
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3310	-	-	-	-	297	297
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	297	297
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10	-	-	-	3 555	3 565

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	3 565	3 269	-

Управляющий - Индивидуальный предприниматель



Фокин Денис Александрович
(расшифровка подписи)

(подпись)



06 марта 2021 года

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2020
34102918		
7706460588		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За период с 02.11.2018 по 31.12.2019
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	20 224	13 700
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 833	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	17 391	13 700
Платежи - всего	4120	(5 016 716)	(220 011)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 901 322)	(72 190)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(7 812)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
аренда земельных участков	4125	(538 698)	(120 681)
прочие платежи	4129	(576 696)	(19 328)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 996 492)	(206 311)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	52 030
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	-	51 500
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	530
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(37 137)	(51 500)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(51 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(37 137)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(37 137)	530

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За период с 02.11.2018 по 31.12.2019
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 242 496	556 380
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 242 496	556 370
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(236 834)	(319 536)
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	(236 834)	(319 536)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 005 662	236 844
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(27 967)	31 063
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	31 064	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 097	31 064
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Управляющий - Индивидуальный предприниматель

06 марта 2021 года



Фокин Денис Александрович
(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2020 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2020 года
ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» (далее «Общество») за 2020 год.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕТРОПОЛИЯ», сокращенное название ООО «МЕТРОПОЛИЯ» (далее «Общество») создано 02 ноября 2018 года, о чем произведена запись Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве за основным государственным регистрационным номером 1187746911791. ИНН / КПП: 7706460588 / 770601001.

Для приведения в соответствие с законодательством Общество переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» (сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ») 22 мая 2019 года (ОГРН 6197747556176).

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»: Общество с ограниченной ответственностью/Частная собственность.

Место нахождения: ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»: 119049, город Москва улица Донская, дом 13, этаж 4, помещение XVI, комната 20.

Единица измерения годовой бухгалтерской отчетности — тысяч рублей.

Сведения об учредителях (участниках) Общества

Участник	2020 год		2019 год	
	Номинальная стоимость доли	Доля участия, %	Номинальная стоимость доли	Доля участия, %
Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕРСАЛ»	9,6	96%	9,6	96%
Акционерное общество «Джоник»	0,4	4%	0,4	4%

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 гг. составил 100%.

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества

Основные виды деятельности Общества в 2020 году:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- разработка строительных проектов;
- разборка и снос зданий;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- расчистка территории строительной площадки;
- производство электромонтажных работ;
- производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;

Основным видом деятельности Общества в 2020 году является «Строительство жилых и нежилых зданий».

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

В 2020 году и за период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года Общество филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы), не имело.

Среднегодовая численность работающих в Обществе за отчетный период составила 0 человек (за период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года — 1 человек).

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Управляющим — Индивидуальным предпринимателем Фокиным Денисом Александровичем на основании Решения № 2 Единственного участника Общества от 17 января 2019 года и договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа Управляющему от 18 января 2019 года № 1. Управляющий избирается сроком на 5 лет.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на Управляющего — Индивидуального предпринимателя Фокина Дениса Александровича.

Официальные курсы иностранных валют, установленные Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ») на 31 декабря:

Руб.	2020	2019
USD 1	73,8757	61,9057
EUR 1	90,6824	69,3406

В отчетном 2020 году выручка от сдачи имущества в аренду за вычетом НДС составила 519 тыс.руб., в за период 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года — 2 313 тыс.руб.

2. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Данная отчетность подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности, что предполагает, что Общество сможет реализовать свои активы и погасить свои обязательства в ходе обычной деловой деятельности в обозримом будущем.

В 2019 году Общество получило Разрешение на строительство Многофункционального жилого комплекса по адресу: Москва, Волгоградский проспект, вл. 32/5, дата выдачи разрешения — 04 сентября 2019 года, № 77-223000-018441-2019, срок действия — 04 сентября 2024 года, наименование органа, выдавшего разрешение: Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

Проектная декларация, включающая информацию о застройщике и информацию о проекте строительства Многофункционального жилого комплекса (далее — МФК) размещена на сайте <http://наш.дом.пф>; на сайте <http://metropolia-kvartal.ru>.

Общество заключило договор с Акционерным обществом «МР Групп» от 01 февраля 2019 года № РИП-ВП2 об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта.

Обществом получено Заключение Москомстройинвеста № 77-13-118/9 от 03 декабря 2019 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В связи с развитием пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности.

Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Не существует событий после отчетной даты в бухгалтерской отчетности, которые было бы необходимо раскрыть в связи с указанными выше событиями.

У Общества отсутствуют признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Данная бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

3.1. Основные средства

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30 марта 2001 года N 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13 октября 2003 N 91н.

3.1.1 К основным средствам относятся активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью более 40 000 руб. (без учета НДС) за единицу. Такие активы стоимостью не более 40 000 руб. (без учета НДС) за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Порядок учета таких активов установлен п. 3.1.7 настоящей Учетной политики.

3.1.2. Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства».

3.1.3. Основные средства, предназначенные для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ведется по видам материальных ценностей, арендаторам и отдельным объектам материальных ценностей.

3.1.4. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 30% от величины большего срока.

3.1.5. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- здания;
- сооружения;
- рабочие и силовые машины и оборудование;
- измерительные и регулирующие приборы и устройства;
- вычислительная техника;
- транспортные средства;
- инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги и площадки;
- прочие объекты.

3.1.6. Переоценка основных средств не производится.

3.1.7. Начисление амортизации по всем объектам ОС (кроме земельных участков) производится линейным способом.

3.1.8. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

3.1.9. Затраты по ремонту (текущему и капитальному) основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности в отчетном периоде окончания ремонта.

3.1.10. Расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке

отражаются в стоимости строительства на субсчете 08.03 Строительство инвестиционных объектов.

Данные объекты отражаются в учете в составе основных средств на субсчете 01.01 Основные средства в Организации только в случае длительного (не менее двенадцати месяцев) использования Организацией для получения дохода.

При сносе с целью дальнейшего строительства объектов ОС в виде недвижимого имущества, остаточная стоимость таких ОС списывается с баланса на дату оформления акта о списании объекта ОС (унифицированная форма ОС-4). Остаточная стоимость указанных объектов ОС формирует стоимость будущего объекта строительства и учитывается на субсчете 08.03 Строительство инвестиционных объектов.

3.1.11. Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости. При отсутствии кадастровой стоимости учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС. Имущество, полученное в лизинг, учитывается в сумме лизинговых платежей и выкупной стоимости, за минусом НДС.

3.2. Товары, готовая продукция

3.2.1. Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости, без использования счета 40 «Выпуск продукции, работ, услуг».

3.2.1. Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

3.2.2. Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машино-места, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

3.3. Дебиторская и кредиторская задолженность

3.3.1. Дебиторская задолженность подразделяется:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- расчеты с покупателями и заказчиками;
- задолженность по договорам участия в долевом строительстве;
- авансы выданные;
- авансы выданные под строительство;
- расчеты по налогам и сборам;
- расчеты с прочими дебиторами.

3.3.2. Обязательства Организации подразделяются на:

- задолженность по полученным заемным средствам (кредитам и займам);
- обязательства по договорам участия в долевом строительстве;
- задолженность перед поставщиками и подрядчиками;
- задолженность перед покупателями по авансам полученным;
- задолженность по налогам и сборам;
- задолженность по социальному страхованию и обеспечению;
- прочая задолженность.

Организация признает кредиторскую задолженность по кредитам и займам полученным, в том числе по выпущенным ценным бумагам (векселям и облигациям), при фактическом

поступлении денежных средств либо при погашении иного ранее полученного обязательства.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

3.4. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06 октября 2008 года N 107н.

3.4.1. Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

3.4.2. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

3.4.3. В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий двенадцать месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает десять миллионов рублей.

3.4.4. Суммы начисленных процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возмещаемые за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, отражаются на субсчете 08.3 Строительство инвестиционного объекта. По окончании строительства и передаче недвижимости дольщикам, сумма процентов по целевым кредитам, накопленная на субсчете 08.3 Строительство инвестиционного объекта, списывается за счет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве с кредита субсчета 08.3 Строительство инвестиционного объекта в дебет субсчета 76.6 Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства.

3.4.5. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, полностью отражаются в стоимости инвестиционного актива. Полученный доход от временного использования средств полученных займов, кредитов в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений полностью отражается как прочие доходы.

3.4.6. В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов),

причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

3.4.7. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

В случае, если инвестиционный актив начал использоваться в хозяйственной деятельности несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость такого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем начала фактического использования инвестиционного актива.

Месяцем начала фактического использования инвестиционного актива в хозяйственной деятельности признается месяц, в котором получено разрешение (оформлены документы) на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию.

3.5. Резерв по сомнительным долгам

3.5.1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- а) отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п., а также невозможность удержания имущества должника;
- б) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

3.5.2. Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв. С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

В зависимости от наличия обстоятельств, перечисленных в п. 7.1 Учетной политики, резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

Период просрочки исполнения Обязательства должником	Наличие обстоятельств по п. 7.1 Учетной политики		
	а	б	а, б
Нет просрочки	X	X	25%
Менее 30 дней	X	25%	50%
От 30 до 90 дней	25%	50%	75%
Более 90 дней	50%	75%	100%

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100% независимо от периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается приказом руководителем.

3.6. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года N 114н.

3.6.1. Сумма налога на прибыль, определяемая исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) и отраженная в бухгалтерском учете, является условным расходом (условным доходом) по налогу на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском учете на обособленном субсчете по учету условных расходов (условных доходов) по налогу на прибыль к счету по учету прибылей и убытков.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах, и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3.6.2. Доначисление (уменьшение) налога на прибыль согласно представленным в налоговый орган уточненным налоговым декларациям за истекшие налоговые периоды отражается в бухгалтерском учете в следующем порядке.

Налог на прибыль за прошлый налоговый период (календарный год), бухгалтерская отчетность за который еще не утверждена общим собранием участников Организации, доначисляется (уменьшается) бухгалтерскими записями декабря прошлого отчетного года в обычном порядке, т.е. с корректировкой условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, отложенных и постоянных налоговых активов и обязательств.

Налог на прибыль за прошлые налоговые периоды, бухгалтерская отчетность за которые уже утверждена общим собранием участников Организации, доначисляется (уменьшается) в периоде обнаружения ошибки. При этом:

а) если исправляется ошибка, признанная несущественной (согласно критериям, приведенным в настоящей Учетной политике):

— доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 99 «Прибыли и убытки»;

— корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 99;

б) если исправляется ошибка, признанная существенной (согласно критериям, приведенным в настоящей Учетной политике):

— доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;

— корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 84.

Бухгалтерская запись по доначислению (уменьшению) налога на прибыль производится на разницу между суммой налога по декларации, уточненной с учетом исправления выявленной ошибки, и суммой налога по декларации до исправления выявленной ошибки.

3.7. Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая

1999 года N 32н, и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года N 33н.

3.7.1. К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.).

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

3.7.2. Прочими доходами являются:

- поступления от продажи основных средств;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- другие аналогичные доходы.

3.7.3. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

3.7.4. Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей: оплата труда административно-управленческого персонала, страховые взносы с фонда оплаты труда, амортизационные отчисления, материальные расходы, коммунальные платежи, транспортные расходы, затраты на служебные поездки, оплата услуг сторонних организаций, другие расходы.

3.7.5. Общехозяйственные расходы ежемесячно в полной сумме списываются со счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 Управленческие расходы.

3.7.6. Расходы, учтенные на счете 44 «Расходы на продажу», ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.02 Себестоимость продаж в полной сумме.

3.7.7. Расходы, связанные с оказанием услуг дольщикам и инвесторам в соответствии с договорами участия в долевом строительстве и договорами соинвестирования (услуг застройщика), учитываются на отдельном субсчете 20.01 Затраты заказчика-застройщика в разрезе статей затрат.

На указанный счет, в частности, относятся:

— затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение дольщиков (инвесторов);

- затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению дольщиков (инвесторов);
- расходы на консалтинговые, консультационные, юридические и прочие подобные услуги, связанные с деятельностью по строительству за счет средств дольщиков и инвесторов;
- расходы по техническому сопровождению и обновлению программного обеспечения;
- прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика.

Расходы, связанные с оказанием услуг дольщикам и инвесторам, накапливаются до момента получения дохода застройщика.

3.7.8. Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- другие аналогичные расходы.

3.8. Учет затрат застройщика при строительстве инвестиционных объектов

3.8.1. Перечень очередей и объектов строительства, а также назначение их дальнейшего использования после окончания строительства утверждается приказом руководителя на дату принятия решения о начале реализации строительного проекта.

3.8.2. Учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.03 Строительство инвестиционных объектов счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». К указанному субсчету открывается два вида субконто:

1. «Номенклатурные группы» (субконто первого уровня). На данном субконто ведется учет по очередям строительства (несколько объектов строительства, вводимых в эксплуатацию в одном отчетном периоде).

При невозможности отнесения затрат на конкретную очередь строительства они отражаются по проекту в целом по субконто «Общие затраты».

2. «Затраты на строительство» (субконто второго уровня).

Аналитический учет затрат на строительство (субконто второго уровня) ведется в разрезе статей:

- подготовка территории строительства и содержание строительной площадки;
- предпроектная стадия, проектно-изыскательские работы и инженерно-геодезические изыскания;
- строительно — монтажные работы;

- рабочая документация;
- авторский надзор;
- взносы в ППК Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства;
- согласования, технические условия;
- проценты по займам и кредитам;
- аренда земельного участка;
- стоимость земельного участка;
- амортизация;
- вознаграждение за управление проектом (РИП);
- вознаграждение за выполнение функций единоличного исполнительного органа;
- прочие расходы.

3.8.3. Затраты, учтенные на субсчете 08.03 Строительство инвестиционного объекта, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

— в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Организации для получения доходов от его использования в течение длительного времени;

— в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Организацией в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

3.8.4. В затраты на строительство, в частности, включаются:

- расходы на приобретение земельных участков, прав аренды земельных участков;
- расходы по аренде земельного участка, на котором ведется строительство;
- расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке;
- расходы по договорам с собственниками о компенсации стоимости сносимых строений;
- расходы, связанные с предоставлением квартир гражданам, выселяемым из сносимых зданий;
- расходы на проектирование;
- строительно-монтажные работы;
- расходы в виде платы за подключение к системам коммунальной инфраструктуры, системам энергоснабжения
- другие затраты, непосредственно связанные со строительством объекта.

3.8.5. Земельные участки принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на их приобретение. К таким затратам относятся: стоимость земельного участка, а также расходы по уплате государственной пошлины, вознаграждение риэлторам и т.п.

3.8.6. Учет затрат по обременениям и социальным объектам.

В ходе строительства возможно возникновение дополнительных обязанностей по строительству или финансированию объектов социальной и коммунальной инфраструктуры, а также инженерных сетей для нужд государственных или муниципальных органов власти.

Учет затрат по строительству капитальных объектов, строящихся в порядке обременений, и социальных объектов ведется на субсчете 08.03 Строительство инвестиционных объектов обособленно.

3.9. Расчет доходов по объекту строительства по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам

3.9.1. Доходом застройщика по договорам участия в долевом строительстве инвестиционным договорам является сумма превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

3.9.2. Доход признается на дату выполнения обязательств перед дольщиками (инвесторами) согласно условиям заключенных договоров. До ввода объекта в эксплуатацию и передачи площадей дольщикам (инвесторам) завершения строительства определение дохода не производится.

3.9.3. Датой определения дохода застройщика в виде превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору) по каждому договору участия в долевом строительстве или инвестиционному договору является дата подписания сторонами передаточного акта.

3.10. Учет расчетов с дольщиками (соинвесторами)

В момент регистрации договора участия в долевом строительстве в учете отражается сумма договора по счету 009.01 «Обязательства застройщика перед дольщиками».

Учет денежных средств, поступивших по договорам участия в долевом строительстве на эскроу-счета, ведется на забалансовом счете 008 в разрезе контрагентов и договоров.

3.11. Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27 ноября 2006 года N 154н.

3.11.1. Пересчет стоимости активов, обязательств, доходов и расходов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу, исчисленному за период, не производится.

3.11.2. По договорам, предусматривающим оплату в рублях РФ суммы, установленной в иностранной валюте, которыми предусмотрен курс иностранной валюты, отличный от официального курса, установленного Банком России, пересчет стоимости активов, обязательств, доходов и расходов производится по курсу иностранной валюты к рублю, установленному договором.

3.11.3. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится только на даты совершения операций в иностранной валюте и отчетные даты. Пересчет по мере изменения курса на иные даты не производится.

3.12. Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06 июля 1999 года N 43н, Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02 февраля 2011 года N 11н, нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других

положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02 июля 2010 года N 66н.

3.12.1. Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи.

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

3.12.2. Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

3.12.3. В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II «Оборотные активы», если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I «Внеоборотные активы».

3.12.4. В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

3.12.5. Не используется право отражать в бухгалтерской отчетности сальдированную (свернутую) сумму отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, предусмотренное п. 19 ПБУ 18/02. При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

3.12.6. В отчете о финансовых результатах Организация показывает развернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы.

3.12.7. В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3.12.8. При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков.

3.12.9. Для представления органу управления и банкам-кредиторам промежуточная бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 марта, 30 июня и 30 сентября.

4. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Начиная с 2020 года Общество применяет ПБУ 18/02 в новой редакции, предполагающей применение балансового метода учета временных разниц.

5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2020 ГОД

5.1. Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 бухгалтерского баланса)

За период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года Общество приобрело недвижимое имущество под снос, расположенное на земельном участке под строительство Многофункционального жилого комплекса, на который Обществом получено разрешение на строительство. Часть этого имущества Общество временно сдает в аренду:

Наименование	Балансовая стоимость на 31 декабря 2020	Балансовая стоимость на 31 декабря 2019
Нежилое помещение по адресу Волгоградский проспект, 32, корп. 47, площадь 170,3 кв.м	252	321
Итого:	252	321

У Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящихся в процессе государственной регистрации.

В 2020 году и 2019 году не происходило изменения сроков полезного использования основных средств.

У Общества отсутствуют объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

5.2. Запасы (строка 1210 бухгалтерского баланса)

В строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены затраты, формирующие себестоимость строительства Многофункционального жилого комплекса (строка 1211 «Незавершенное капитальное строительство») и затраты, непосредственно связанные со строительством по оказанию услуг дольщикам и инвесторам в соответствии с договорами участия в долевом строительстве и договорами соинвестирования (услуг застройщика) — строка 1212 «Незавершенное производство».

В таблицах ниже приведена расшифровка затрат.

Инвестиционный объект	Номенклатура расходов «Незавершенное капитальное строительство»	Сумма, тыс.руб.	
		Накоплено на 31 декабря 2020 года	Накоплено на 31 декабря 2019 года
Многофункциональный жилой комплекс МЕТРОПОЛИЯ 2 очередь по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 32/5	Аренда земельных участков	2 001 060	744 112
	Строительно-монтажные работы	1 764 670	-
	Стадия проект	172 762	65 159
	Вознаграждение за выполнение функций Заказчика	115 333	-
	Наружные инженерные сети и объекты	53 807	53 807
	Здания	830 682	24 015
	Согласования, ТУ, изыскания	38 936	20 197

Осуществление функции единоличного исполнительного органа	86 452	44 452
Проценты по займу, кредиту	157 054	13 075
Вознаграждение за выполнение функций агента	28 250	-
Экспертиза проектной документации	8 916	6 798
Аудит проектной документации	4 780	-
Подготовительные работы, устройство котлована	134 193	1 253
Рабочая документация	37 367	408
Мониторинг, авторский и технадзор, страхование строительства	30 599	723
Коммунальные расходы	986	593
Прочее	-	4 818
Итого Инвестиционный объект МЕТРОПОЛИЯ 2 очередь	5 465 847	979 410

Номенклатура затрат «Незавершенное производство»	На 31 декабря 2020 года, тыс.руб.	На 31 декабря 2019 года, тыс.руб.
Реклама, маркетинг	77 751	1 755
Вознаграждение агента за управление продажами	36 227	-
Вознаграждение субагента за управление продажами	18 443	-
Регистрация ДДУ	8 542	-
Оценка имущества	2 150	-
Госпошлина за государственную регистрацию прав	2 210	-
Консультационные услуги	6 475	833
Нотариальные услуги, выписки ЕГРН	1 143	-
Прочие	10 612	-
Итого:	163 553	2 588

5.3. Налог на добавленную стоимость (стр. 1220 бухгалтерского баланса)

Общество получило разрешение на строительство Многофункционального жилого комплекса, в котором кроме жилых помещений предусмотрены нежилые помещения.

В соответствии с пп. 22, пп. 23 п. 3 ст. 149 НК РФ не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения) на территории РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них и передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир.

Датой реализации недвижимого имущества в целях налога на добавленную стоимость признается дата передачи недвижимого имущества приобретателям по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества.

Общество не осуществляет вычет сумм НДС, предъявленных подрядчиками по строительству инвестиционного объекта, а учитывает НДС на счете 19 «НДС по строительству инвестиционных объектов» до окончания строительства и передачи законченного строительством объекта инвесторам и участникам долевого строительства.

По окончании строительства и передаче законченного строительством объекта инвесторам и участникам долевого строительства накопленный НДС распределяется в пропорции доли полезных площадей нежилых помещений к общему количеству полезных площадей (с учетом площадей, которые будут переданы по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам) на НДС к возмещению и НДС, который будет включен в стоимость инвестиционного объекта.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Обществом накоплен НДС по незавершенному капитальному строительству в сумме 534 605 тыс.руб. (на 31 декабря 2019 года — 24 318 тыс. руб.)

5.4. Дебиторская задолженность (стр. 1230 бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря дебиторская задолженность представлена следующим образом:

тыс. руб.

Показатель	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Авансы подрядчикам по договорам, связанным со строительством объекта долевого строительства	749 932	5 602
Задолженность покупателей	-	2 776
Залоговый платеж в обеспечение обязательств покупки имущества	-	6 454
Прочая дебиторская задолженность	1 994	2 810
Итого:	751 926	17 642

В 2019 году Обществом был выплачен задаток в сумме 6 454 тыс.руб. в обеспечение обязательств по заключению договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного вблизи территории застройки Многофункционального жилого комплекса.

В 2020 году была совершена сделка покупки нежилого помещения. Залоговый платеж учтен в затратах на незавершенное производство.

В отчетном периоде задолженность с признаками сомнительной отсутствовала, резерв по сомнительным долгам не создавался.

5.5. Заемные средства (стр. 1410 бухгалтерского баланса)

В 2020 году было привлечено банковское проектное финансирование в виде соглашений об открытии трех невозобновляемых кредитных линий в ПАО «Сбербанк» с общим лимитом в 2020 году 5 250 000 тыс.руб.

Финансирование предназначено для строительства Многофункционального жилого комплекса Метрополия: две кредитных линии для финансирования затрат по строительству этапа 1 (корпус А) 2 очереди; третья кредитная линия — для финансирования затрат по строительству этапа 2 (корпус Б) 2 очереди. Окончательный срок погашения кредитных линий в период с сентября 2023 года по октябрь 2024 года.

Кроме того, в 2020 году Общество заключило четыре договора займа с ООО «УНИВЕРСАЛ» с общим лимитом 1 255 000 тыс.руб. для финансирования 3 этапа строительства Многофункционального жилого комплекса Метрополия 2-й очереди:

Лимит, тыс.руб.	Срок погашения	Ставка, %
425 000	19 августа 2022	14,1
425 000	19 июня 2025	14,2
225 000	19 июня 2025	14,2
180 000	19 июня 2025	14,1

В таблице ниже приведены данные по задолженности по основному долгу и процентам по состоянию на 31 декабря 2020 года:

Заемные средства	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
ПАО «Сбербанк»	4 411 644	-
в том числе:		

Задолженность по основному долгу	4 326 952	-
Задолженность по процентам	84 692	-
ООО «УНИВЕРСАЛ»		
в том числе:	942 958	-
Задолженность по основному долгу	915 545	-
Задолженность по процентам	27 413	-
Всего	5 354 602	

5.6. Заемные средства (стр. 1510 бухгалтерского баланса)

В 2019 году Обществом получен целевой займ у ООО «Холдинговая компания «МЕТРОПОЛЬ» для финансирования разработки разрешительной и проектной документации, необходимой для строительства Многофункционального жилого комплекса, а также для финансирования иных расходов, связанных с реализацией Проекта Обществом. Окончательный срок погашения займа — до 30 апреля 2020 года, условия — 8% годовых. По состоянию на 31 декабря 2019 года задолженность по начисленным процентам по займу составила 5 262 тыс.руб. В 2020 году займ был погашен.

тыс.руб.

Заемные средства	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
ООО «Холдинговая компания «МЕТРОПОЛЬ»	-	242 096

5.7. Кредиторская задолженность и обязательства (стр. 1520 бухгалтерского баланса)

Структура кредиторской задолженности представлена в таблице:

тыс.руб.

Показатели задолженности	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
Задолженность за аренду земельных участков перед Департаментом городского имущества г. Москвы (рассрочка)	1 330 134	625 075
Задолженность перед подрядчиками по строительству Инвестиционного проекта	218 880	183 831
Прочая кредиторская задолженность	11 345	271
Итого:	1 560 359	809 177

Департамент городского имущества г. Москвы предоставляет рассрочку по оплате за первый год аренды земельного участка при смене цели предоставления земельного участка под строительство (81,5% от кадастровой стоимости) на шесть лет. В учете Общество отразило такую рассрочку полностью в составе показателя «Кредиторская задолженность», т.к. указанная задолженность связана с основной деятельностью Общества.

5.8. Выручка (стр. 2110 отчета о финансовых результатах)

Выручка Общества представляет собой доходы от сдачи в аренду нежилых помещений. Сумма выручки в 2020 году — 519 тыс.руб. (за период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года — 2 313 тыс.руб.)

Себестоимость от сдачи в аренду нежилых помещений составила в 2020 году — 69 тыс.руб. (за период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года — 169 тыс.руб.)

5.9. Проценты к получению (стр. 2320 отчета о финансовых результатах)

Общество получило доходы в виде процентов на остаток на расчетном счете и от предоставления займов другим организациям в сумме 323 тыс.руб. (за период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года — 2 559 тыс.руб.)

5.10. Управленческие расходы (стр. 2220 отчета о финансовых результатах)

За отчетный период управленческие расходы представлены следующим образом:

тыс.руб.

Показатель	За 2020 год	За период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года
Аренда офиса	159	148
Нотариальные услуги	-	102
Аудит	335	-
Материальные расходы	30	-
Прочие	41	7
Итого:	565	257

5.11. Прочие доходы и расходы (стр. 2340 и 2350 отчета о финансовых результатах)

Структура прочих доходов представлена в таблице:

тыс.руб.

Показатель	За 2020 год	За период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года
Курсовые разницы	205	-
Прочее	21	-
Итого:	225	-

Структура прочих расходов представлена в таблице:

тыс.руб.

Показатель	За 2020 год	За период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года
Налог на имущество	6	18
Услуги банка	54	220
Прочее	3	123
Итого:	63	361

5.12. Налог на прибыль

Ставка налога на прибыль, применяемая Обществом за отчетный период, составляет 20%.

В отчетном периоде налог на прибыль отсутствует в связи с полученным налоговым убытком.

Убыток возник вследствие разницы в учете процентов по займам, которые в налоговом учете признаются внереализационными расходами, а в бухгалтерском учете капитализируются, в связи с чем формируются временные разницы.

По состоянию на 31 декабря 2019 года

(тыс.руб.):

Наименование показателя	За 2020 год	За период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года
Изменение отложенного налогового актива	12 257	1 788
Изменение отложенного налогового обязательства	(12 331)	(2 615)
Текущий налог на прибыль	-	-
Отложенный налог на прибыль	(74)	(827)

Чистая прибыль в 2020 году составила 296 тыс.руб. (за период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года— 3 258 тыс.руб.)

5.13. Движение денежных средств

В прочих поступлениях по текущей деятельности (строка 4119) формы «Отчет о движении денежных средств» в сумме 17 391 тыс.руб. отражены:

- проценты на остаток денежных средств на расчетном счете в сумме 415 тыс.руб.;
- возмещение расходов на водоснабжение и водоотведение в сумме 16 976 тыс.руб.;

В прочих платежах по текущей деятельности (строка 4129) формы «Отчет о движении денежных средств» в сумме 576 696 тыс.руб. отражен уплаченный НДС в сумме платежей поставщикам и подрядчикам 570 564 тыс.руб.

6. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны, с которыми имелись взаимоотношения в 2020 году

Физические лица:

№ п/п	Ф.И.О. аффилированного лица	место регистрации физического лица	Характер отношений со связанными сторонами
1	Фокин Денис Александрович	г. Санкт-Петербург	Единоличный исполнительный орган

Юридические лица:

№ п/п	Наименование аффилированного лица	ОГРН	Характер отношений со связанными сторонами
1	ООО «УНИВЕРСАЛ»	1047796013451	Владеет 96% доли в УК Общества
2	ООО «Донская, 13»	1027706020396	Управляющая компания — ООО «УК «Метрополь Девелопмент», контролируется одним и тем же лицом, генеральный директор — Фокин Денис Александрович
3	ООО «ИННОВА-ЭН»	1027700419560	Единственный участник — Фокин Денис Александрович, Управляющий Общества
4	ООО «ДевмоС»	5147746289477	Контролируется одним и тем же лицом. Одно и то же лицо осуществляет функции ЕИО

Операции, проведенные со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Виды операций со связанными сторонами	Объем операций за 2020 год	Объем операций за период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года	Дебиторская (+) кредиторская (-) задолженность	
				На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
ООО «Донская, 13»	Аренда офиса	148	148	-50	-197
ООО «ИННОВА-ЭН»	Получение займа	-	1 000	-	-
	Покупка электроэнергии	9 817	413	-	-413

ООО «ДевмоС»	Сдача в аренду нежилого помещения	404	286	-	286
	Перевыставление счетов по водоснабжению	-	199	-	-
	Задолженность по совместному финансированию технологического присоединения к эл.сетям	-	53 807	-53 807	-53 807
	Договор уступки права аренды земельного участка	9 693	-	-9 693	-
	На основании соглашения о компенсации платежей за аренду земельного участка	711 180	423 814	-758 312	-360 366
ООО «УНИВЕРСАЛ»	Займ полученный	915 545	-	-915 545	-
	Проценты по займу	27 414	-	-27 414	-
ИП Фокин Денис Александрович	Вознаграждение по договору о передаче полномой ЕИО	42 000	44 452	-4 000	-44 452

Условия операций со связанными сторонами

Операции продажи и покупки со связанными сторонами совершаются на условиях, аналогичных условиям операций с независимыми сторонами. Остатки на конец года не обеспечены, являются беспроцентными, и оплата по ним производится денежными средствами. Ни одного поручительства не было предоставлено или получено в отношении кредиторской или дебиторской задолженности связанных сторон.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу в 2020 году относился управляющий, за период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года — генеральный директор (по 17 января 2019 года), управляющий (с 18 января 2019 года).

В таблице ниже представлены суммы вознаграждений основного управленческого персонала.

Виды вознаграждений	2020	2019
Вознаграждение по договору передачи полномочий единоличного исполнительного органа	42 000	44 452
Оплата труда за отчетный период	-	-
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	-	-
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	-	-
Иные краткосрочные вознаграждения	-	-

7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Расчет оценочного обязательства на оплату отпусков за 2020 год не производился в связи с отсутствием штата сотрудников.

Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа предусмотрено вознаграждение при достижении этапов реализации Инвестиционного проекта. Данные обязательства Общество признает как условные обязательства, так как существует неопределенность в отношении сроков достижения этапов реализации Инвестиционного проекта. Общая сумма вознаграждения при условии достижения всех этапов реализации проекта составляет 478 800 тыс.руб. В 2020 году было начислено вознаграждение в сумме 6 000 тыс.руб. за достижение 1 этапа — привлечение проектного финансирования Объекта 1.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ

Общество в 2020 выдало следующие обязательства:

1. По договору залога имущественных прав № 7476-1/ИП от 18 марта 2020 года, связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 10 446 836 тыс.руб.;
2. По договору последующего залога имущественных прав № 7476-2/ИП от 18 марта 2020 года, связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 10 446 836 тыс.руб.;
3. По договору залога имущественных прав № 7476-3/ИП от 06 октября 2020 года (с учетом дополнительного соглашения № 1 от 24 ноября 2020 года), связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 4 995 398 тыс.руб.;
4. По договору ипотеки № 7476-1/И от 19 марта 2020 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 2 226 117 тыс.руб.;
5. По договору последующей ипотеки № 7476-2/И от 19 марта 2020 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 2 226 117 тыс.руб.;
6. По договору последующей ипотеки № 7476-3/И от 08 октября 2020 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 2 226 087 тыс.руб.;

Перечисленными обязательствами обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по договорам об открытии кредитной линии: № 7476/1 от 03 марта 2020

года, № 7476/2 от 03 марта 2020 года, № 7476/3 от 06 октября 2020 со всеми изменениями и дополнениями.

7. По договору поручительства от 19 июня 2020 года Общество является поручителем перед ООО «Сбербанк инвестиции» по договору займа, выданного ООО «УНИВЕРСАЛ» в сумме 2 500 000 тыс.руб.;
8. По договору поручительства от 19 июня 2020 года Общество является поручителем перед ООО «Сбербанк инвестиции» по договору займа, выданного ООО «УНИВЕРСАЛ» в сумме 425 000 тыс.руб.;
9. По договору поручительства от 19 июня 2020 года Общество является поручителем перед ООО «Сбербанк инвестиции» по договору займа, выданного ООО «Холдинговая компания «Метрополь» в сумме 470 000 тыс.руб.;
10. По договору поручительства от 19 июня 2020 года Общество является поручителем перед ООО «Сбербанк инвестиции» по договору займа, выданного ООО «Холдинговая компания «Метрополь» в сумме 605 000 тыс.руб.;
11. По договору последующей ипотеки от 30 июня 2020 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ООО «Сбербанк инвестиции» в обеспечение обязательств по договору займа для ООО «УНИВЕРСАЛ» на сумму 2 500 000 тыс.руб. Общая залоговая стоимость составляет 2 226 087 тыс.руб.;

Общество получило в 2020 году следующие гарантии:

1. Банковская гарантия № 115486 10 июня 2020 года, полученная от ПАО «Совкомбанк» за АО «СУ-10 Фундаментстрой» по договору подряда № М-02/ГП от 28 февраля 2020 года на сумму 155 180 тыс.руб. Срок действия гарантии — по 31 августа 2022 года включительно;
2. Банковская гарантия № 115512 от 10 июня 2020 года (с учетом изменения от 30.12.2020), полученная от ПАО «Совкомбанк» за АО «СУ-10 Фундаментстрой» по возврату первого аванса по договору генподряда № М-02/ГП от 28 февраля 2020 года на сумму 186 363 тыс.руб. Срок действия гарантии — по 31 июля 2022 года включительно;
3. Банковская гарантия № 121222 от 16 июля 2020 года, полученная от ПАО «Совкомбанк» за АО «СУ-10 Фундаментстрой» по возврату второго аванса по договору генподряда № М-02/ГП от 28 февраля 2020 года на сумму 258 560 тыс.руб. Срок действия гарантии — по 31 июля 2022 года включительно;
4. Банковская гарантия № 123263 от 04 сентября 2020 года, полученная от ПАО «Совкомбанк» за АО «СУ-10 Фундаментстрой» по возврату третьего аванса по договору генподряда № М-02/ГП от 28 февраля 2020 года на сумму 258 560 тыс.руб. Срок действия гарантии — по 31 июля 2022 года включительно.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, способные 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, отсутствуют.

9. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

В течение 2020 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2020 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

Общество является субъектом малого предпринимательства, не эмитирует публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках.

Управляющий ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» -

Индивидуальный предприниматель Фокин Д.А.



«06» марта 2021 года