

**Общество с ограниченной ответственностью
Аудит Групп**

127051, г. Москва, ул. Трубная, д. 17, стр. 2 ком. 212

тел. (495) 748-06-07/08/09

ag@auditgr.ru, <http://www.auditgr.ru>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»
по бухгалтерской (финансовой) отчетности
за 2019 год**

Заказчик: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»

Получатель: Генеральный директор
Обуханич Д.Р.

Исполнитель: ООО «Аудит Групп»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»

МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (далее-Общество) (ОГРН 1135017002900, помещение 9, дом 7, Охотничий проезд, г. Истра, Московская область, почтовый индекс 143500), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах и приложений к ним за 2019 год.

По нашему мнению, за исключением влияния обстоятельств, в части содержащей основания для выражения мнения с оговоркой, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ С ОГОВОРКОЙ

1. В результате некорректного отражения расходов (убытков) предыдущих отчетных периодов и 2019 года в составе прочих оборотных активов произошло искажение показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 г.

Искажение Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2019 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 1 128 246 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 1 128 246 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2018 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 1 025 199 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 1 025 199 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2017 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 684 798 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 684 798 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2019 г.

- занижен показатель строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 298 316 тыс. руб.
- завышен показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» на сумму 298 316 тыс. руб.
- завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль» на сумму 298 316 тыс. руб.

2. В связи с некорректным отражением стоимости земельных участков по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса, включающей в себя дооценку стоимости

земельных участков произошло занижение показателя строки 1150 «Основные средства» и завышение показателя строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса

- по состоянию на 31.12.2019 г. на сумму 6 132 765 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2018 г. на сумму 6 703 043 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2017 г. на сумму 6 702 962 тыс. руб.

3. Несвоевременное выведение финансового результата по инвестиционному проекту, включая списание стоимости земельных участков, приводит к искажению показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, а именно:

Искажение показателей Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 г.

- показатель строки 1150 «Основные средства» завышен на сумму не менее 1 382 974 тыс. руб.
- показатель строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» завышен на сумму не менее 5 645 252 тыс. руб.
- показатель строки 1550 «Прочие обязательства» завышен на сумму не менее 8 327 222 тыс. руб.
- показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (убыток)» занижен на сумму не менее 1 298 996 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2019 г.

- показатель строки 2340 «Прочие доходы» занижен на сумму не менее 2 999 344 тыс. руб.
- показатель строки 2350 «Прочие расходы» занижен на сумму не менее 1 700 348 тыс. руб.
- показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» занижен на сумму не менее 1 298 996 тыс. руб.
- показатель строки 2400 «Чистая прибыль» занижен на сумму не менее 1 298 996 тыс. руб.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления годовой 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ 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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения 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 Общества
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в 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 Общество 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 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.

Директор

Аудиторская организация:

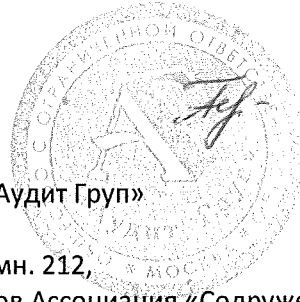
Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Групп»

ОГРН 1027700560623,

127051, г. Москва, ул. Трубная, д. 17, стр. 2, комн. 212,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606078430



Е.В. Герасимчук

25 марта 2020 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ""	по ОКПО	13304115		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5017098674		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
143500, Московская обл, Истринский р-н, Истра г, Охотничий проезд, д. № 7, пом. 8/1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аудит Групп"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7726291521
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700560623

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.4	Нематериальные активы	1110	630	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	630	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.6	Основные средства	1150	2 937	12 249	14 947
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	2 937	12 249	14 947
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.7	Финансовые вложения	1170	209 026	79 352	204 305
	в том числе:				
	Предоставленные займы		209 026	79 352	204 305
	Отложенные налоговые активы	1180	254	-	-
	в том числе:		254	-	-
3.9	Прочие внеоборотные активы	1190	21 311 488	20 202 404	15 101 789
	в том числе:				
	Затраты по инвестиционному проекту	11901	21 306 217	20 197 133	14 910 518
	Прочие	11902	-	-	191 271
	создание НМА	11903	5 271	5 271	-
	Итого по разделу I	1100	21 524 336	20 294 005	15 321 041
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.10	Запасы	1210	427 911	130 177	25
	в том числе:				
	Товары	12101	113	2 942	-

	Готовая продукция	12102	427 402	126 694	-
	Расходы будущих периодов	12103	397	541	25
		12103	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	443	7 673	4 622
	в том числе:				
	НДС прочие	12201	443	7 673	4 622
3.13	Дебиторская задолженность	1230	367 553	402 271	350 197
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	32 657	30 722	39 564
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	5 393	12 890	9 765
	Расчеты по налогам и сборам	12303	273	67	37
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	741	745	829
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	175 950	256 876	236 379
	Проценты к получению (долгосрочные)	12302	50 604	10 990	15 181
	Проценты к получению (краткосрочные)	12304	101 936	89 981	48 231
	НДС по авансам и предоплатам	12308	-	-	211
3.7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	178 563	309 281	389 312
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	178 563	309 281	389 312
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	777 911	24 493	64 775
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	18 153	24 493	64 775
	Валютные счета	12502	-	-	-
	Аккредитивы	12503	456 511	-	-
	Прочие специальные счета	12504	38 247	-	-
	Депозиты		265 000	-	-
3.14	Прочие оборотные активы	1260	1 790 317	2 280 580	1 924 836
	в том числе:				
	Авансы, перечисленные подрядчикам во исполнении инвестиционного проекта	12601	661 716	362 661	107 994
	Прочие	12602	1 128 246	1 025 199	684 798
	Задолженность участников долевого строительства по оплате ДДУ	12603	355	44 749	110 937
	Расчеты по вексям	12604	-	847 971	1 021 107
	Итого по разделу II	1200	3 542 698	3 154 475	2 733 767
	БАЛАНС	1600	25 067 034	23 448 479	18 054 808

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	1 600 010	1 600 010	1 600 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	167 405	480 983	480 983
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 767 415	2 080 993	2 080 993
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.15	Заемные средства	1410	3 218 907	2 316	1 412 114
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 646 218	-	847 050
	Долгосрочные займы	14102	412 758	1 500	499 935
	Проценты по долгосрочным займам	14102	126 602	816	61 822
	Проценты по долгосрочному кредиту	14104	33 328	-	3 307
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.16	Прочие обязательства	1450	2 325 432	3 119 516	3 058 081
	в том числе:				
	Обязательства застройщика по заключенным договорам (ДДУ)	14501	2 182 793	3 101 498	3 043 884
	Обязательства по договору подряда	14502	30 469	18 018	14 196
	Задолженность по авансам полученным	14503	112 171	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 544 339	3 121 832	4 470 195
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	42 728	1 071 274	123 563
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	568 435	70 000
	Проценты по краткосрочным займам	15102	42 728	155 813	53 563
	Проценты по краткосрочному кредиту	15101	-	665	-
	Краткосрочный кредит	15104	-	346 361	-
3.15	Кредиторская задолженность	1520	297 360	177 835	1 307 226
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	7 670	4 244	1 011 766
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	103 661	73 883	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	41 292	12 178	9 720
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	287	1 149	2 251
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	15 604
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	144 448	86 381	267 884
		15204	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.17	Оценочные обязательства	1540	1 271	5 729	12 266
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	1 271	5 729	12 266
3.18	Прочие обязательства	1550	17 413 921	16 990 816	10 060 566
	в том числе:				
	Обязательства по договорам подряда и ген.подряда	15501	463 629	617 916	376 055
	Обязательства застройщика по заключенным договорам (ДДУ)	15504	14 334 876	14 394 245	9 681 594
	Задолженность участникам долевого строительства по оплате ДДУ	15505	43	8 721	2 917

	Расчеты с техническим заказчиком	15506	2 615 373	1 969 934	-
	Итого по разделу V	1500	17 755 280	18 245 654	11 503 621
	БАЛАНС	1700	25 067 034	23 448 479	18 054 808



Руководитель

(подпись)

**Обуханич Даромир
Ростиславович**

(расшифровка подписи)

17 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ""	по ОКПО	13304115		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5017098674		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
3.21	Выручка	2110	1 334 518	62 906
3.21	Себестоимость продаж	2120	(897 975)	(37 795)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	436 543	25 111
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	436 543	25 111
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	56 222	57 944
	Проценты к уплате	2330	(84 195)	(72 270)
3.23	Прочие доходы	2340	344 097	33 313
	в том числе:			
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23401	16	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23402	166	-
	Прочие внереализационные доходы	23403	121	-
	Уступка права требования долга		-	33 313
	Экономия от вывода фин.результата по дому		343 794	-
3.23	Прочие расходы	2350	(1 021 314)	(42 770)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(7 922)	2 573
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	(296 026)	-
	Налоги и сборы	23503	-	(140)
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23504	-	(1 382)
	Прочие внереализационные расходы	23505	(6 118)	-
	Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23506	(313 577)	-
	Прочие		(199 729)	-
	Уступка права требования долга		-	(33 362)
	Расходы по проекту		(197 942)	-
3.24	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(268 647)	1 328
	Текущий налог на прибыль	2410	(45 184)	(1 328)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	106 959	(1 063)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	254	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(313 577)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(313 577)	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Обуханич Даромир
Ростиславович

(расшифровка подписи)

17 февраля 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"" 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
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2019
13304115		
5017098674		
71.12.2		
12165	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	1 600 010	-	480 983	-	-	2 080 993
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

-12-

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 2018 г.	3200	1 600 010	-	480 983	-	-	2 080 993
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	313 577	313 577
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	313 577	313 577
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	313 577	-	313 577	627 154
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	313 577	313 577
переоценка имущества	3322	X	X	313 577	X	-	313 577
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 2019 г.	3300	1 600 010	-	167 405	-	-	1 767 415

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

-14-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	1 767 415	2 080 994	2 080 993



Руководитель

(подпись)

**Обуханич Даромир
Ростиславович**

(расшифровка подписи)

17 февраля 2020 г.

-15-

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ""	ИНН	13304115		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5017098674		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	по ОКЕИ	12165	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 336 247	4 355 765
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 203 272	53 418
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	2 132 975	4 302 347
Платежи - всего	4120	(4 727 664)	(4 074 129)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(152 272)	(68 921)
в связи с оплатой труда работников	4122	(45 168)	(162 920)
процентов по долговым обязательствам	4123	(33 421)	(101 651)
налога на прибыль организаций	4124	(15 643)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(4 481 160)	(3 740 637)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 391 417)	281 636
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 155	191 130
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	821	174 478
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 334	16 652
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(12 359)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(12 339)
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	-	(20)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 155	178 771

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 858 684	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 858 684	-
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	(716 004)	(500 689)
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	(716 004)	(500 689)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 142 680	(500 689)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	753 418	(40 282)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	24 493	64 775
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	777 911	24 493
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Обуханич Даромир
Ростиславович

(расшифровка подписи)

17 февраля 2020 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним
за 2019 год по ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»
Краткое наименование	ООО «Специализированный застройщик « МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»
ИНН	5017098674
Виды деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - строительство зданий и сооружений; - производство общестроительных работ; - производство прочих строительных работ; - покупка и продажа земельных участков; - операции с жилыми помещениями на первичном рынке, в том числе посреднические услуги по реализации жилой площади, полученной по взаиморасчетам; - деятельность по привлечению инвестиций в объекты недвижимости, в том числе в их строительство; - инвестирование материальных и нематериальных активов в строительство жилья; - иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ. <p>Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве заказчика-застройщика по договору с юридическим лицом.</p>
ОКПО	13304115
Юридический адрес	143500, Московская область г.Истра, проезд Охотничий, дом 7, помещение 8/1
Фактический адрес	115054, Москва г, Космодамианская наб, дом № 52, строение 1, помещение 1, офис 27

1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Учредители общества:

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
ООО «МИЦ «РЕГИОН»	7751517356/501701001	100% - 1600010000	Оплачено 100%	залог

Залогодержатель ООО «Сбербанк Инвестиции» ИНН 5032229441

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «ГК «МИЦ» и контролируют его действия:

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в УК ООО «ГК «МИЦ»	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
Копылков Александр Михайлович	РФ	41,15%-706404415	Оплачено 100%	Отсутствует
Рябинский Андрей Михайлович	РФ	55,85%-893605585	Оплачено 100%	Отсутствует

В отчетном году Общество осуществляло операции с бенефицирными владельцами.

1.3. Среднесписочная численность в 2019 г. составила 13 чел., в 2018 – 44чел.

1.4. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.5. ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» не является энергоемким, энергия потребляется в офисе и Заказчик перевыставляет расходы на энергию на стройках. Данные затраты не являются существенными.

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты в 2019 году отсутствовали.

Изменения в учетную политику в 2019 году вносились, в связи с изменениями внесенными в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вступившими в силу с 01.07.2019г.: В соответствии с п. 16 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов, предусмотренных ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 01.07.2019, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 01.07.2019, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Таким образом, Закон № 214-ФЗ о долевом строительстве в новой редакции предполагает новую систему расчетов. Теперь все расчеты по договорам, заключенным после 1 июля, даже если разрешение на строительство получено ранее 1 июля 2018 года, будут производиться через специальные эскроу-счета. Особенность счета эскроу состоит в том, что он не предусматривает распоряжение владельцем счета денежными средствами, находящимися на этом счете. По сути, рассматриваемый счет предназначен только для "хранения" денежных средств депонента и передачи их бенефициару при наступлении определенных обстоятельств.

Так же согласно п.п. 1 п. 8.3 ст. 7 Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ застройщик не вправе привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство и предоставляемых основным обществом застройщика целевых займов. Поэтому, при получении целевых кредитов (займов), заемщик обязан обеспечить возможность осуществления займодавцем контроля за целевым использованием займа (кредита), согласно п. 1 ст. 814 ГК РФ. Средства целевого кредита могут быть зачислены займодавцем на спецсудный счет.

Порядок ведения бухгалтерского учета, с учетом особенностей применения счетов эскроу и спецсудных счетов, действующими нормативными документами не установлен.

Поэтому, применяя нормы Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) Общество самостоятельно разработало способы ведения бухгалтерского учета при отражении данных операций. Согласно Плану счетов, Общество использует для учета данных операций счета 56 «Эскроу-счета», 55 «Специальные счета в банках».

Для получения достоверной информации о расчетах по договорам долевого участия ,аналитический учет организована должным образом по инвестиционным объектам. Общество не меняет систему отражения бухгалтерских записей по объектам инвестирования, которые находятся в процессе реализации и по которым одновременно заключаются ДДУ с применением счетов эскроу и без них.

Однако в Бухгалтерском балансе средства, поступающие на счета-эскроу, не отражаются. Они находят отражение на забалансовом счете Д 008 по инвестиционным объектам и расшифровываются в Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Так же с 01.07.2019 года сведения о задолженности участников долевого строительства по оплате договоров и об обязательствах застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве, по которым денежные средства поступают на счета-эскроу, в Бухгалтерский баланс застройщика не входят по нижеперечисленным строкам:

- 1260 «Прочие оборотные активы» - задолженность участников долевого строительства по оплате договоров участия в долевом строительстве (Д 76.05.2).
- 1450 «Прочие обязательства» - по договорам участия в долевом строительстве со сроком передачи Объекта долевого строительства Участнику на отчетную дату более одного года;
- и 1550 «Прочие обязательства» - по договорам участия в долевом строительстве со сроком передачи Объекта долевого строительства Участнику на отчетную дату не более одного года - обязательства застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве (К 86).

-10-

Организация-застройщик применяет особые условия к договорам долевого участия (заключенных до 01.07.2019г. и соглашениям об уступке прав требований по договорам долевого участия), в части отделки квартир по желанию дольщиков. Так часть средств полученных от дольщиков для целей отделки квартир следует учитывать на основании п.1 ст.167 НК РФ, как авансы, полученные для целей оказания услуг, связанных с отделкой квартир на отчетную дату более одного года, в Бухгалтерском балансе застройщика отражаются по строке 1450 «Прочие обязательства» за минусом НДС от полученных авансов.

1.6. Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 10/2018-Бал от 01.10.2018г.

ООО «УК «ГК МИЦ» является членом саморегулируемых организаций:

- Ассоциация "СРО "ЛИГА ИЗЫСКАТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 201, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация "СРО "СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ", рег. номер в реестре членов СРО № 285, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация "СРО "АЛЬЯНС СТРОИТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 708, дата регистрации 30.06.2017г.

1.7. ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-инвестстрой» не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Руководство ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения настоящей отчетности в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности, заемные средства и средства целевого финансирования.

1.8. Совместная деятельность не осуществлялась.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Годовая бухгалтерская отчетность, предоставляемая в соответствии с законодательством РФ, сформирована Обществом исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.11г. № 402-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.98г. № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика предприятия» (ПБУ 1/2008), (Приказ Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008), (Приказ Минфина РФ от 24.10.2008 N 116н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/06), (Приказ Минфина РФ от 27.11.2006г. № 154н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), (Приказ Минфина РФ от 06.07.99г. № 43н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально - производственных запасов» (ПБУ 5/01), (Приказ Минфина РФ от 09.06.2001 N 44н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01) (Приказ Минфина РФ от 30.03.2001 N 26н);
- Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), (Приказ Минфина РФ от 25.11.98г. № 56н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), (Приказ Минфина РФ от 13.12.2010 N 167н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), (Приказ Минфина РФ от 06.05.99г. № 32н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), (Приказ Минфина РФ от 06.05.99г. № 33н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), (Приказ Минфина РФ от 29.04.2008 N 48н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), (Приказ Минфина РФ от 08.11.2010г. № 143н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000), (Приказ Минфина РФ от 16.10.2000 N 92н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), (Приказ Минфина РФ от 27.12.2007 N 153н);
- Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), (Приказ Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н);
- Положения по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» (ПБУ 16/02), (Приказ Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н);

- Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов на научно-исследовательские, опытно - конструкторские и технологические работы" (ПБУ 17/02), (Приказ Минфина РФ от 19.11.2002 N 115н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль" (ПБУ 18/02), (Приказ Минфина РФ от 19.11.2002 N 114н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" (ПБУ 19/02), (Приказ Минфина РФ от 10.12.2002 N 126н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» (ПБУ 20/03), (Приказ Минфина РФ от 24.11.2003 № 105н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008), (Приказ Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), (Приказ Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011, приказ Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н).
- и другими нормативными документами Минфина РФ, утверждающими Положения по ведению бухгалтерского учета по различным разделам учета.

2.2. Обществом была принята Методика отражения в учете расчетов по исполнению инвестиционного проекта, которая предполагает аккумулирование всех затрат (в частности, затраты, связанные с арендой или приобретением прав на земельные участки для осуществления строительства, с подготовкой проектной документации, затраты на содержание застройщика (амортизация ОС, аренда помещений и т.д.) связанных со строительством объектов инвестирования до момента создания объекта, оформления соответствующих документов и вывода финансового результата, в составе показателя «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 Бухгалтерского баланса), согласно Постановлению Правительства РФ «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» № 233 от 21.04.2006 года.

2.3. Авансы, перечисленные подрядчикам, договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционного проекта, отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса.

2.4. Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно приказов по предприятию (в соответствии с Классификатором ОС, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1). Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные для признания их основными средствами, и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерской отчетности в составе основных средств/прочих внеоборотных активах.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Оценка МПЗ при выбытии осуществляется по средней взвешенной себестоимости приобретения и заготовления группы МПЗ.

Транспортные расходы по заготовлению МПЗ (приобретению товаров) включаются в стоимость товаров.

Управленческие (общехозяйственные) расходы ежеквартально аккумулируются на счете 08 и признаются в момент вывода финансового результата по инвестиционному проекту.

Расходы, собранные в течение отчетного периода на счете 44 «Расходы на продажу» подлежат списанию в дебет счета 90 «Продажи», за исключением части транспортных расходов, подлежащих распределению на себестоимость проданных товаров.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости их приобретения, создания при условии получения исключительного права на правообладание, определяемого в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов».

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных за плату признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, создание объектов нематериальных активов за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством) и расходов по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Сумма амортизационных отчислений по нематериальным активам определяется ежемесячно по нормам, рассчитанным, исходя из первоначальной стоимости и срока их полезного использования линейным способом. Срок полезного использования материального актива утверждается Руководителем Общества на основании служебной записки. Срок полезного использования нематериальных активов Общества определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из ожидаемого срока использования объекта, в течении которого Общество может получить экономическую выгоду (доход).

Срок полезного использования нематериального актива определяется следующим образом:

- срок действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности согласно законодательству РФ;

- нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

Доходы по обычным видам деятельности (выручка) признаются при одновременном соблюдении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества.

Если в отношении любых расходов, осуществленных Обществом, не использовано хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается дебиторская задолженность. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Прочие затраты, понесенные Обществом в результате осуществления деятельности застройщика ежемесячно списываются в дебет счета 08.12 «Прочие затраты».

Единицей учета финансовых вложений являются:

- отдельная ценная бумага; заем выданный; каждый случай участия в капитале организации или простом товариществе, не оформленный ценной бумагой;
- каждое право требование (приобретенная дебиторская задолженность);
- иные аналогичные объекты.

При реализации ценных бумаг на операционные расходы списывается цена приобретения реализованных ценных бумаг по стоимости единицы. Для векселей также применяется метод списания - по стоимости единицы.

В случае если ценные бумаги одного эмитента имеют одинаковые атрибуты (номинал, статус (привилегированные или обыкновенные)), дата погашения, не позволяющие при их выбытии по частям обоснованно дифференцировать их, они отражаются в учете одной позицией, и по ним ведется количественный учет. Факт приобретения указанных идентичных ценных бумаг в различное время и (или) за различную стоимость не является основанием раздельного учета. списание таких ценных бумаг производится методом по средней первоначальной стоимости (ценные бумаги).

По долговым ценным бумагам разница между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью в течение срока до их погашения равномерно ежемесячно относится на финансовые результаты с использованием бухгалтерских счетов 76 и 91.

При оплате взносов в уставный капитал имуществом передача имущества, подлежащего государственной регистрации, отражается на дату подачи документов на регистрацию прав на указанное имущество.

Общество формирует оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков. Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов.

Для расчета величины оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого месяца;
- величина оценочных обязательств рассчитывается как произведение количества дней отпуска, "заработанных" работником за отчетный период (за 1 месяц 2,33 дня) на средний дневной заработок сотрудника за последние двенадцать месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование. Основание: пункт 5 ПБУ 8/2010, пункт 7 ПБУ 1/2008.

Общество создает резервы по сомнительным долгам и резерв под обесценение финансовых вложений в отношении не погашенных в срок займов выданных. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Способ расчета резерва по сомнительным долгам:

«Если срок возникновения задолженности превышает 45 календарных дней, то начисляется резерв в размере 50% от суммы остатка по дебету счета. Если срок превышает 90 дней, то в размере 100%. Резервы формируются только по договорам в рублях». Дебиторская задолженность также включается в резерв, если компания располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг.

-22-

Формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении дебиторской задолженности по предоставленному займу является резерв сомнительных долгов, согласно разъяснениям Минфина РФ (приложение к письму от 22.01.2016 г. № 07-04-09/2355).

В соответствии с п.3 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» резервы по сомнительным долгам являются оценочными значениями.

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки п.2 ПБУ 21/2008.

Учет ведется на счете 63 "Резервы по сомнительным долгам", начисления отражаются на 91 счете.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- при сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

Депозиты денежных средств, сроком возврата менее 3-х месяцев после отчетной даты, отражаются в составе «Денежных средств и денежных эквивалентов» / Финансовых сложений.

2.5. Согласно п.1.2. Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденной Приказом ФСФР от 30.11.2006 г. № 06-137/пз-н, предусмотрена необходимость отражения в бухгалтерской отчетности застройщика информации, необходимой для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика. Аналитический учет активов и обязательств обеспечивает получение необходимой информации по каждому участнику долевого строительства, связанные с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников, по активам застройщика, считающимися находящимися в залоге, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства и обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период. Согласно ПБУ № 4/99 задолженность участника долевого строительства по оплате ДДУ отражена в составе показателя " Прочие оборотные активы", строка 1260 Бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика по заключенным договорам долевого участия отражены в составе показателя " Прочие долгосрочные обязательства", строка 1450 Бухгалтерского баланса или строка 1550 "Прочие краткосрочные обязательства", в зависимости от сроков передачи объектов строительства участникам

2.6. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.7. Информация в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010, Приказ Минфина РФ от 08.11.2010г. № 143н) в отчетности не раскрывается.

2.8. Общество не создает и не формирует:

- резервный капитал

2.9. Основные средства, полученные по договору аренды, учитываются на забалансовом счете 001 в оценке, исходя из сумм арендных платежей.

Обеспечения в виде залога, возникающие перед участниками долевого строительства, отражаются на забалансовом счете 009 "Обеспечения обязательств и платежей выданные". Сумма залога определяется суммой зарегистрированных и оплаченных договоров долевого участия, по которым не подписаны передаточные акты.

2.10. Принимая во внимание требование рациональности при ведении бухгалтерского учета (п.6 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008), в ОДДС отражаются развернуто следующие денежные потоки в случае их незначительности (данный факт является отступлением от п. 16 Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011):

- денежные потоки по косвенным налогам (включаются в состав поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и платежей в бюджетную систему).

2.11. Для предоставления более достоверной информации пользователям отчетности, Общество с 2016 года переоценивает земельные участки, связанные с инвестиционным проектом. В бухгалтерском балансе данные по земельным участкам отражаются по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы", данные изменения отражаются перспективно.

3. СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. В целях сопоставимости данных бухгалтерской отчетности в 2019 году были произведены корректировки статей 1190 «прочие внеоборотные активы» (в том числе затраты по инвестиционному проекту) и 1220 «Налог на НДС» (в том числе НДС по инвестиционному проекту) предшествующих периодов (по состоянию на 31.12.2017г. и 31.12.2018г.) в Бухгалтерском балансе Общества на 31.12.2019г. сформированы с учетом корректировок. Последствия внесенных корректировок отражены в следующей таблице:

СТРОКА БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	НА 31.12.2018			НА 31.12.2017		
	СУММА ДО КОРРЕКТИРОВКИ, тыс.руб.	СУММА КОРРЕКТИРОВКИ, тыс.руб.	СУММА ПОСЛЕ КОРРЕКТИРОВКИ, тыс.руб.	СУММА ДО КОРРЕКТИРОВКИ, тыс.руб.	СУММА КОРРЕКТИРОВКИ, тыс.руб.	СУММА ПОСЛЕ КОРРЕКТИРОВКИ, тыс.руб.
1190	18 429 705	1 772 699	20 202 404	14 031 383	1 070 406	15 101 789
1100	18 521 305	1 772 699	20 294 005	14 250 634	1 070 406	15 321 041
1220	1 780 372	-1 772 699	7 673	1 075 028	-1 070 406	4 622
1200	4 927 174	-1 772 699	3 154 475	3 804 174	-1 070 406	2 733 767

3.2. При получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг) кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка отражается в бухгалтерском балансе в составе Дебиторской задолженности.

3.3. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

3.4. По строке 1110 «Нематериальные активы» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены нематериальные активы числящиеся на балансе организации:

Наличие и движение нематериальных активов

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		Выбыло		Переоценка	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния				начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	
Нематериальные	5100	за 2019г.	-	-	875	-	-	(58)	-	-	-	875	(58)
активы - всего	5110	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2019г.	-	-	675	-	-	(45)	-	-	-	675	(45)
	5111	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сайт	5102	за 2019г.	-	-	200	-	-	(13)	-	-	-	200	(13)
	5112	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

24-

3.5. Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы:

Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы – не производились.

3.6. По строке 1150 «Основные средства» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены основные средства числящиеся на балансе организации:

Наличие и движение основных средств													тыс.руб.	
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			Переоценка		На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Выбыло объектов		начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация							
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019г.	25 041	(12 792)	1 278	(9 528)	(4 350)	(5 412)	-	-	16 791	(13 854)		
	5210	за 2018г.	21 263	(6 316)	3 777	-	-	(6 475)	-	-	25 041	(12 792)		
в том числе:														
Офисное оборудование	5201	за 2019г.	11 414	(6 520)	1 278	(385)	(303)	(4 329)	-	-	12 307	(10 546)		
	5211	за 2018г.	8 234	(1 924)	3 180	-	-	(4 596)	-	-	11 414	(6 520)		
Другие виды основных средств	5202	за 2019г.	12 800	(6 190)	-	(9 143)	(4 047)	(1 001)	-	-	3 657	(3 144)		
	5212	за 2018г.	12 203	(4 392)	597	-	-	(1 798)	-	-	12 800	(6 190)		
Сооружения	5203	за 2019г.	827	(82)	-	-	-	(82)	-	-	827	(164)		
	5213	за 2018г.	827	-	-	-	-	(82)	-	-	827	(82)		
Иное использование основных средств													тыс.руб.	
Наименование показателя	Код					На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.						
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283					98 455	70 986	45 145						

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации - Отсутствуют

3.7. По строке 1170 «Финансовые вложения» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса и строке 1240 «Финансовые вложения» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены предоставленные займы и временно размещенные депозиты:

Наличие и движение финансовых вложений													тыс.руб.	
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	На конец периода				
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)		первоначальная стоимость	накопленная корректировка			
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка							
Долгосрочные - всего	5301	за 2019г.	79 352	-	208 846	(79 172)	-	-	-	209 026	-			
	5311	за 2018г.	204 305	-	20	(104 504)	-	-	-	79 352	-			
в том числе:														
Предоставленные займы	5302	за 2019г.	79 352	-	208 846	(79 172)	-	-	-	209 026	-			
	5312	за 2018г.	204 305	-	20	(104 504)	-	-	-	79 352	-			
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	309 281	-	514 172	(379 890)	-	-	-	443 563	-			
	5315	за 2018г.	389 312	-	-	(100 500)	-	-	-	309 281	-			
в том числе:														
Предоставленные займы	5306	за 2019г.	309 281	-	79 172	(209 890)	-	-	-	178 563	-			
	5316	за 2018г.	389 312	-	-	(100 500)	-	-	-	309 281	-			
Депозиты	5307	за 2019г.	-	-	435 000	(170 000)	-	-	-	265 000	-			
	5317	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Финансовых вложений - итого	5300	за 2019г.	388 633	-	723 018	(459 062)	-	-	-	652 589	-			
	5310	за 2018г.	593 617	-	20	(205 004)	-	-	-	388 633	-			

Общество размещало временно свободные денежные средства в качестве процентных займов и депозитов.

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2019 года не создавался в связи с тем, что платежеспособность дебиторов (заемщиков) не может быть поставлена под сомнение.

3.8. Величина, виды, сроки погашения выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций:

Выданные векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

3.9. По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены затраты.:

Наименование показателя	2019 год (тыс.руб.)	2018 год (тыс.руб.)
затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область	15173450	11721391
восстановительная (рыночная) стоимость приобретенных земельных участков под жилищное строительство проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область	6132766	6703043
затраты, непосредственно связанные с созданием НМА	5271	5271
ИТОГО:	21311488	20202404

3.10. По строке 1210 «Запасы» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

Наличие и движение запасов

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2019г.	129 636	-	824 281	(526 402)	-	-	X	427 515	-
	5420	за 2018г.	-	-	167 431	(37 795)	-	-	X	129 636	-
в том числе:											
Готовая продукция	5402	за 2019г.	126 694	-	820 752	(520 044)	-	-	-	427 402	-
	5422	за 2018г.	-	-	160 908	(34 214)	-	-	-	126 694	-
Товары для перепродажи	5403	за 2019г.	2 942	-	3 529	(6358)	-	-	-	113	-
	5423	за 2018г.	-	-	6 523	(3581)	-	-	-	2 942	-

3.11. Запасы в залоге:

Запасы в залоге

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
Готовая продукция	5446	151 646	-	-

3.12. Изменение оценочного значения:

Резерв под снижение стоимости МПЗ на 31.12.19 – не создается.

3.13. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность:

Наличие и движение дебиторской задолженности														тыс.руб.	
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долгово-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019г.	386 604	-	2 604	-	(375 614)	-	-	37 010	-	-	50 604	-	
	5521	за 2018г.	482 520	-	54 218	-	(146 289)	-	-	(3 846)	-	-	386 604	-	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Проценты к получению	5505	за 2019г.	10 990	-	2 604	-	-	-	-	37 010	X	X	50 604	-	
	5525	за 2018г.	15 181	-	9 948	-	(10 294)	-	-	(3 846)	X	X	10 990	-	
Векселя	5506	за 2019г.	375 614	-	-	-	(375 614)	-	-	-	X	X	-	-	
	5526	за 2018г.	467 339	-	44 270	-	(135 995)	-	-	-	X	X	375 614	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	863 638	-	1 872 335	-	(2 211 155)	-	-	(37 010)	-	-	487 808	170 858	
	5530	за 2018г.	888 784	-	660 544	-	(689 535)	-	-	3 846	-	-	863 638	-	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019г.	12 890	-	1 423 942	-	(1 431 439)	-	-	-	-	-	5 393	-	
	5531	за 2018г.	9 765	-	64 274	-	61 149	-	-	-	-	-	12 890	-	
Авансы выданные	5512	за 2019г.	30 722	-	55 161	-	(53 226)	-	-	-	-	-	32 657	-	
	5532	за 2018г.	39 564	-	138 036	-	146 878	-	-	-	-	-	30 722	-	
Прочая	5513	за 2019г.	256 876	-	343 298	-	(253 366)	-	-	-	-	-	346 808	170 858	
	5533	за 2018г.	236 590	-	31 127	-	(10 841)	-	-	-	-	-	256 876	-	
Проценты к получению	5514	за 2019г.	89 981	-	49 204	-	(239)	-	-	(37 010)	X	X	101 936	-	
	5534	за 2018г.	48 231	-	47 957	-	(10 052)	-	-	3 846	X	X	89 981	-	
Векселя	5515	за 2019г.	472 357	-	-	-	(472 357)	-	-	-	X	X	-	-	
	5535	за 2018г.	553 768	-	375 525	-	(456 936)	-	-	-	X	X	472 357	-	
Расчеты по налогам и сборам	5516	за 2019г.	812	-	730	-	(528)	-	-	-	X	X	1 014	-	
	5536	за 2018г.	866	-	3 625	-	(3 679)	-	-	-	X	X	812	-	
Итого	5500	за 2019г.	1 250 242	-	1 874 939	-	(2 586 769)	-	-	X	X	X	538 412	170 858	
	5520	за 2018г.	1 371 304	-	714 762	-	(835 824)	-	-	X	X	X	1 250 242	-	

Просроченная дебиторская задолженность – отсутствует

3.14. По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2019 год (тыс.руб.)	2018 год (тыс.руб.)
инвестиции, направленные на исполнение инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область	661716	362661
задолженность участников ДДУ проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область	355	44749

Вексель полученный	-	847971
Прочие	1128246	1025199
ИТОГО:	1790317	2280580

3.15. По строкам 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства» Раздела IV «Долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса и по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражена задолженность:

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
												тыс.руб.
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	2 316	3 020 222	-	(107 765)	-	416 304	-	-	-	3 331 078
	5571	за 2018г.	1 412 114	125 371	-	(601 332)	-	(933 837)	-	-	-	2 316
в том числе:												
кредиты	5552	за 2019г.	-	2 679 547	-	-	-	-	-	-	-	2 679 547
	5572	за 2018г.	850 357	-	-	(601 332)	-	(347 026)	-	-	-	-
займы	5553	за 2019г.	2 316	228 504	-	(107 765)	-	416 304	-	-	-	539 360
	5573	за 2018г.	561 757	27 370	-	-	-	(586 811)	-	-	-	2 316
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5555	за 2019г.	-	112 171	-	-	-	-	X	X	-	112 171
	5575	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	1 249 109	1 556 652	-	(2 049 370)	-	(416 304)	-	-	-	340 087
	5580	за 2018г.	1 430 788	230 423	-	(1 345 939)	-	933 837	-	-	-	1 249 109
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	4 244	79 564	-	(76 138)	-	-	-	-	-	7 670
	5581	за 2018г.	1 011 766	8 733	-	(1 016 255)	-	-	-	-	-	4 244
авансы полученные	5562	за 2019г.	-	363 180	-	(259 519)	-	-	-	-	-	103 661
	5582	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	12 179	197 647	-	(168 534)	-	-	-	-	-	41 292
	5583	за 2018г.	9 720	60 027	-	(57 568)	-	-	-	-	-	12 179
кредиты	5564	за 2019г.	347 026	15 393	-	(362 419)	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2019г.	724 248	19 204	-	(284 420)	-	(416 304)	-	-	-	42 728
	5585	за 2018г.	123 563	14 914	-	(1 040)	-	586 811	-	-	-	724 248
прочая	5566	за 2019г.	160 263	837 400	-	(853 215)	-	-	-	-	-	144 448
	5586	за 2018г.	267 884	120 729	-	(228 350)	-	-	-	-	-	160 263
задолженность по заработной плате	5567	за 2019г.	-	36 233	-	(36 233)	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2018г.	15 604	-	-	(15 604)	-	-	-	X	X	-
задолженность по социальному страхованию	5568	за 2019г.	1 149	8 030	-	(8 892)	-	-	-	X	X	287
	5588	за 2018г.	2 251	26 020	-	(27 122)	-	-	-	X	X	1 149
Итого	5550	за 2019г.	1 251 425	4 587 249	-	(2 157 135)	-	X	X	X	-	3 681 540
	5570	за 2018г.	2 842 902	355 794	-	(1 947 271)	-	X	X	X	-	1 251 425

Просроченная кредиторская задолженность – отсутствует.

-28-

3.16. По строке 1450 «Прочие обязательства» Раздела IV « Долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2019 год (тыс.руб.)	2018 год (тыс.руб.)
Обязательства застройщика по заключенным ДДУ инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, Московская область на отчетную дату более одного года	2182793	3101498
задолженность ген. подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционных проектов на отчетную дату более одного года	30469	18018
авансы, полученные для целей оказания услуг, связанных с отделкой квартир на отчетную дату более одного года	112171	-
ИТОГО:	2325432	3119516

3.17. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Раздела V « Краткосрочные обязательства» отражен резерв на предстоящую оплату отпусков с учетом отчислений на социальное страхование и обеспечение в соответствии с методикой, утвержденной в Учетной политике:

Оценочные обязательства							тыс.руб.
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода	
Оценочные обязательства - всего	5700	5 729	2 579	(7 020)	(16)	1 271	
в том числе:							
Резерв по отпускам	5701	5 729	2 579	(7 020)	(16)	1 272	

Общество приняло решение не создавать оценочное обязательство в отношении установленной системы премирования, в связи с тем, что по итогам 2019 г. не предполагается начисление годовой премии.

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2019 года создан.

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2019 года не создается.

Резерв под снижение стоимости МПЗ по состоянию на 31.12.2019 года не создается.

3.18. По строке 1550 «Прочие обязательства» Раздела V « Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2019 год (тыс.руб.)	2018 год (тыс.руб.)
Обязательства застройщика по договорам ген.подряда , подряда инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино,	463629	617916
Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, на отчетную дату менее одного года	14334876	14394245
Расчеты с техническим заказчиком	2615373	1969934
Расчеты с участниками долевого строительства по оплате ДДУ	43	8721
ИТОГО:	17 413921	16990816

3.19. Обеспечения обязательств

- обязательства по заключенным договорам долевого строительства по передаче прав на объекты строительства до получения разрешения на ввод в эксплуатацию, на конец отчетной даты составили 6 840 282 тыс. руб.

- с 1 июля 2019 года Общество перешло на расчеты с дольщиками через счета эскроу. Средства по договорам долевого участия на расчетный счет не поступают. Денежные средства дольщик размещает на специальном счете эскроу в уполномоченном банке, после получения из банка уведомления о поступлении денежных средств на счета эскроу, Общество отражает их на забалансовом счете 008 в разбивке по корпусам.

- для осуществления бесперебойного процесса строительства (создания) объектов (в т.ч. предстроительной подготовки, аренды земли, благоустройства территории и прочее) в 3 квартале 2019 года Обществом был заключен:

Договор № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму лимита 15 041 925 тыс. руб., срок погашения 21.04.2024г. ;

Договор Ипотеки № 6812 /И1 от 16.08.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 503 424 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются земельные участки Общества, в количестве 6 штук, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. Балансовая стоимость которых составляет 667068 тыс.руб.

Договор Ипотеки № 6812 /И2 от 18.12.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 201 065 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются жилые и нежилые помещения Общества, в количестве 60 штук, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. Балансовая стоимость с переоценкой составляет 151646 тыс.руб.

Договор залога имущественных прав № 6812/31 от 30.09.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 90521 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда, в количестве 6 штук, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г

Обеспечения обязательств

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	960 123	-	-
в том числе:				
Эскроу счета	5801	960 123	-	-
Выданные - всего	5810	7 635 293	12 935 658	12 615 634
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	795 011	-	-
Обязательства перед дольщиками по ДДУ (долгосрочные)	5812	2 151 963	2 111 437	12 615 634
Обязательства перед дольщиками по ДДУ (краткосрочные)	5813	4 688 319	10 824 221	-

3.20. Обществом в 2019 году был выведен финансовый результат по дому № 31 Инвестиционного проекта.

3.21. По строке 2110 «Выручка» и по строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах отражены :

- продажа жилых помещений, в сумме 887 395 тыс.руб.;

- продажа нежилых помещений, в сумме 119 426 тыс.руб.;

-услуги по отделке помещений, в сумме 325 960 тыс.руб.;

- прочая выручка, в сумме 2 386 тыс.руб.

- списана балансовая стоимость жилых помещений, в сумме 476450 тыс.руб.

- списана балансовая стоимость нежилых помещений, в сумме 52953 тыс.руб.

-расходы по отделке помещений, в сумме 325960 тыс.руб.

-прочие расходы, в сумме 45613 тыс.руб.

3.22. По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах не отражены расходы.

3.23. По строке 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

- экономия от вывода финансового результата по дому №31 Инвестиционного проекта, в сумме 343794 тыс.руб.;
- прочие доходы, в сумме 303 тыс.руб.;
- расходы от вывода финансового результата по дому №31 Инвестиционного проекта, в сумме 143 077 тыс.руб.;
- расходы по переоценке, связанные с выбытием земельных участков из состава основных средств, в сумме 313 577тыс.руб.;
- расходы по выплате неустоек, штрафов по досудебным и судебным разбирательствам с участниками долевого строительства , в сумме 296 026 тыс.руб.;
- расходы не участвующие в налогообложении, в сумме 224 163 тыс.руб.
- прочие расходы, в сумме 34 097 тыс.руб.

3.24. Расчеты по налогу на прибыль:

Наименование показателей	в тыс. руб.	
	за 2019 г.	за 2018 г.
Прибыль до налогообложения	(268648)	1328
Условный расход по налогу на прибыль	(53729)	265
Постоянные налоговые обязательства	98659	1063
Отложенные налоговые активы	254	-
Текущий налог на прибыль	45184	1328

3.25. В отчете о движении денежных средств по строкам, отражены:

По строке 4111 «Поступления» Отчета о движении денежных средств отражены поступления за продажу жилых, нежилых помещений, услуг по отделке помещений после ввода объектов строительства в эксплуатацию на сумму 1 203 272 тыс. руб.-2019г., 53 082 тыс.руб.-2018г.;

По строке 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств отражены поступления, их них:

- денежные средства, поступившие по договорам участия в долевом строительстве, в сумме 2 113 281 тыс. руб.-2019г., 4 227 830тыс.руб.-2018г.
- возврат денежных средств от переплаченных авансов прошлых годов, в сумме 2 592 тыс. руб.-2019г.;
- прочие, в сумме 17 101 тыс. руб.-2019г., 74517 тыс.руб.-2018г.;

По строке 4122 «Платежи в связи с оплатой труда» Отчета о движении денежных средств отражены выплаты, из них:

- на оплату труда, в сумме 31 589 тыс. руб.-2019г., 118 174тыс.руб.-2018г.;
- отчисление НДФЛ, в сумме 4 652 тыс. руб. -2019г., 18 433 тыс.руб.-2018г.;
- отчисления во внебюджетные фонды, в сумме 8 927 тыс. руб.-2019г. , 26312 тыс.руб.-2018г.;

По строке 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств отражены платежи, из них:

- налоговые платежи, в сумме 64 012 тыс. руб.-2019г., 40373 тыс.руб.-2018г.;
- оплата соинвесторам по ДДУ, в сумме 404 986 тыс. руб.-2019г., 252493 тыс.руб.-2018г.;
- оплата подрядчикам, ген.подрядчикам, в сумме 3 565 833 тыс. руб. , 3259470 тыс.руб.-2018г.;
- штрафы, пени, неустойки, госпошлина, услуги банка в сумме 461 973 тыс. руб.-2019г., 188301 тыс.руб.-2018г.;

На основании п.6 Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формировании бухгалтерской отчетности организаций» платежи оплаченные поставщикам и подрядчикам показаны с суммами НДС, не выделяя их.

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 50, 51, 55.

3.26. Риски финансовые (кредитные), правовые, региональные.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:

№п/п	Ф.И.О.	Для и сумма участия	
		2019	2018
1.	ООО "МИЦ"Регион"	100% /1 600 010 тыс.руб.	100% /1 600 010 тыс.руб.

4.2. Другие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1	ООО "МИЦ-СтройКапитал"	контролируется одной группой лиц
2	ООО "МИЦ-сити"	контролируется одной группой лиц
3	ООО "МИЦ-Московский ипотечный центр"	контролируется одной группой лиц
4	ООО "СК "Говорово"	контролируется одной группой лиц
5	ООО "Новый век"	контролируется одной группой лиц
6	ООО "ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
7	ООО "МИЦ-сити-дельта"	контролируется одной группой лиц
8	ООО « УК ГК МИЦ»	контролируется одной группой лиц
9	ООО " МИЦ-сити-альфа "	контролируется одной группой лиц

10	ООО " МИЦ-сити-бета "	контролируется одной группой лиц
11	ООО " МИЦ-сити-омега "	контролируется одной группой лиц
12	ООО " МИЦ-сити-сигма "	контролируется одной группой лиц
13	ООО " МИЦ-сити-гамма "	контролируется одной группой лиц
14	ООО "МИЦ-Безопасность"	контролируется одной группой лиц
15	ООО "Финстройгруп"	контролируется одной группой лиц
16	ООО "Новое поле»	контролируется одной группой лиц
17	ООО "МИЦ-Регион"	
18	ООО "МИЦ-Логистик"	контролируется одной группой лиц
19	ООО "НВС"	контролируется одной группой лиц
20	ООО "УК Термоинжсервис"	контролируется одной группой лиц

4.3. **Управленческий персонал влияющий на принятие решений организации в количестве 8 человек.**

4.4. **В отчетном периоде имели место следующие операции со связанными сторонами:**

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций , тыс.руб.	
			2018г.	2019г..
1	Лица, осуществляющие контроль	Предоставление займов, в т.ч. проценты	195	59
		Заключение ДДУ	2 046 571	–
		Векселя полученные/погашенные	168 608	–
		Получение займов, в т.ч. проценты	–	217 686
2	Бенефициары	Предоставление займов, в т.ч. проценты	1 469	–
3	Другие связанные стороны	Предоставление займов, в т.ч. проценты	103 290	37 435
		Получение займов, в т.ч. проценты	59 755	15 613
		Получение услуг(работ)	4 745 713	667 066
4	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения(заработная плата)	48 401	12 764
		Долгосрочные вознаграждения(премии по итогам года)	–	–

-33-

4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Вид операции	Сальдо, тыс.руб.		
			2017г.	2018г.	2019г.
1	Лица, осуществляющие контроль	Предоставление займов, в т.ч. проценты	30 125	1 223	260
		Векселя полученные/погашенные	1 021 107	852 499	-
		Получение займов, в т.ч. проценты	-	-	127 091
2	Бенефициары	Получение займов, в т.ч. проценты	29 981	1 349	436
3	Другие связанные стороны	Предоставление займов, в т.ч. проценты	412 436	488 380	296 308
		Получение займов, в т.ч. проценты	684 807	156 781	454 560
		Получение услуг(работ)	306 180	1 964 074	2 749 656
4	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения(заработная плата)	15 604	-	-
		Долгосрочные вознаграждения(премии по итогам года)	-	-	-

5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

В конце 2019 года стали поступать первые сообщения из Китая о случаях заражения новым вирусом КОВИД-19 (Коронавирус).

Глобальная экономика, а также прогнозы подверглись негативному влиянию. На момент выпуска данной финансовой отчетности текущая ситуация все еще является динамичной. Ввиду значительной степени неопределенности развития ситуации на данный момент достоверная оценка возможных последствий и финансового эффекта затруднительна к прогнозированию.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

В 2019 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество не является плательщиком налогов и сборов:

- Доходы, полученные за пределами РФ;
- Доходы, выплаченные иностранными организациями;
- Акцизы;
- Акцизы на алкогольную продукцию, реализуемую оптом;
- Акцизы на нефтепродукты;
- Акцизы на табачную продукцию;
- Акцизы на подакцизное минеральное сырье;
- На добычу полезных ископаемых;

- Платежи за пользование недрами;
- Водный налог;
- Сбор за пользование объектами водных биологических ресурсов;
- Сбор за пользование объектами животного мира;
- Единый налог на вмененный доход;
- Транспортный налог;
- На игорный бизнес;
- Единый налог, уплачиваемый по УСН;
- Единый с/х налог;
- Плата за загрязнение окружающей среды;
- Плата за воду.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой»

17.02.2020г.



Обуханич Д.Р.

Всего прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 36 листов

Директор ООО «Аудит Групп»



Е.В. Герасимчук

