



Юридический адрес: Юридический адрес:
123308, г. Москва, пр. Маршала Жукова, д. 2,
этаж 3, помещение I, комната 19, офис АЗР
Фактический адрес: 123060, г. Москва, ул.
Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, офис 604
Телефоны: +7 (495) 789-10-66
Сайт: <https://audit-service.moscow>
E-Mail: mail@audit-service.moscow,
request@audit-service.moscow

Банковские реквизиты:
р/счет 40702810502180000575 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
корр./счет. 30101810200000000593
БИК 044525593

ИНН 6455015315 КПП 773401001
ОГРН 1026403668720
ОКВЭД 69.20.1
ОКПО 34196486 ОКТМО 45372000000

Исх.№ 33-А3 от 25.03.2021 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
СЗ «МССЗ» (АО)
за 2020 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам, Совету директоров СЗ «МССЗ» (АО)

МНЕНИЕ

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Специализированного застройщика «МССЗ» (акционерное общество) (СЗ «МССЗ» (АО), далее по тексту – «Общество», ОГРН 1027700040224, адрес 115407, г. Москва, ул. Речников, д. 7), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2020 года;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2020 года;
 - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2020 года;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой формах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу 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.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и нашего аудиторского заключения о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью

или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (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 его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (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;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров, 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
выпущено аудиторское заключение, Генеральный
директор ООО «АУДИТ-СЕРВИС»

Е. Л. Нечаева



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-СЕРВИС»,
ОГРН 1026403668720

Юридический адрес: 123308, г. Москва, пр. Маршала Жукова, д. 2, этаж 3, помещение I, комната 19, офис АЗР.

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11906110967

«25» марта 2021 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

Организация	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)	по ОКПО	03142924		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7725009042		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	115407, Москва г, Речников ул, д. № 7				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТ-СЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6455015315
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026403668720

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	3 184	4 612	303 414
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	3 184	4 612	302 206
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	1 208
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	191 497	226 532	236 160
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	191 497	223 575	236 160
	Строительство объектов основных средств	11502	-	2 957	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	555	555
	в том числе:				
	Акции		-	555	555
	Отложенные налоговые активы	1180	3 422	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 777 210	7 704 801	2 754 857
	в том числе:				
	Затраты по строительству	11901	9 470 609	6 089 653	2 577 945
	НДС строительные работы	11902	1 236 291	478 200	70 210
	Авансы выданные, связанные со строительством	11903	1 070 311	1 136 948	106 703
	Итого по разделу I	1100	11 975 314	7 936 500	3 294 985
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	80 411	130 772	111 197

	в том числе:				
	Материалы	12101	43 978	65 905	38 555
	Товары	12102	36 432	36 432	36 432
	Основное производство	12103	-	28 435	36 210
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4	84	4 855
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	1	52	512
	НДС по приобретенным услугам	12202	3	32	437
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	12203	-	-	3 906
	Дебиторская задолженность	1230	2 755 501	2 949 524	1 614 812
	в том числе:				
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	180 181	693 057	154 869
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	1 759 604	843 247	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	1 793	30 164	35 073
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	140 412	101 639	129 628
	Расчеты по налогам и сборам	12305	5	5	20 686
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	247	257	405
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	673 257	670 203	663 203
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12308	-	610 948	610 948
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	60 000	60 000	60 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	60 000	60 000	60 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 040 674	2 356 109	115 174
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	26 774	22 166	115 106
	Депозитные счета	12502	6 013 900	2 333 940	-
	Прочие оборотные активы	1260	3 888	3 424	80
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	3 888	3 424	80
	Итого по разделу II	1200	8 940 479	5 499 912	1 906 119
	БАЛАНС	1600	20 915 792	13 436 411	5 201 104

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	35	35	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(8 498)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	149 908	173 390	172 913
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	149 908	173 390	172 913
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 084 085	1 073 040	1 073 040
	Резервный капитал	1360	5	5	5
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13601	5	5	5
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 435 990	1 268 198	1 009 133
	Итого по разделу III	1300	2 661 525	2 514 668	2 255 126
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	946 603	1 003 757	1 264 436
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	906 855	964 009	1 157 540
	Долгосрочные займы	14102	39 748	39 748	106 896
	Отложенные налоговые обязательства	1420	192 401	12 605	8 745
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 858 024	7 712 060	256 955
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	4 858 024	7 712 060	256 955
	Итого по разделу IV	1400	5 997 029	8 728 422	1 530 135
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	10 930	5 794	7 721
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	6 036	3 285	3 650
	Проценты по долгосрочным займам	15102	4 894	2 509	4 072
	Кредиторская задолженность	1520	1 290 161	2 183 153	1 400 819
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 787	17 257	38 770
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	3 883	7 442	10 643
	Расчеты по налогам и сборам	15203	53 088	11 631	2 047
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	28 079	8 168	3 332
	Расчеты с поставщиками, связанные со строительством		1 200 756	2 137 377	1 345 739
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 988	4 375	7 302
	Резервы предстоящих расходов прочие	15401	4 988	4 375	7 302
	Прочие обязательства	1550	10 951 160	-	-
	в том числе:				
	Средства дольщиков по ДДУ	15501	10 951 160	-	-
	Итого по разделу V	1500	12 257 239	2 193 322	1 415 842
	БАЛАНС	1700	20 915 792	13 436 411	5 201 104



Руководитель

(подпись)

Кашеваров Борис Юрьевич

(расшифровка подписи)

24 марта 2021 г.

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

Организация СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	31	12	2020
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность		ИНН	03142924		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	7725009042		
		по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	997 322	918 036
	Себестоимость продаж	2120	(718 835)	(84 947)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	278 487	833 089
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	278 487	833 089
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	131 565	30 151
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	108 273	17 676
	Прочие расходы	2350	(131 844)	(589 532)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	386 481	291 384
	Налог на прибыль	2410	(218 700)	(32 422)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(64 755)	(28 458)
	отложенный налог на прибыль	2412	(153 945)	(3 964)
	Прочее	2460	-	103
	Чистая прибыль (убыток)	2400	167 781	259 065

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	(1 042)	477
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	2 547	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	(22 429)	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	146 857	259 542
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель
 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ
 ЗАСТРОЙЩИК
 «МССЗ»
 24 марта 2021 г.

Кашеваров Борис Юрьевич
 (расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2020
03142924		
7725009042		
71.12.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / 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	35	-	1 245 953	5	1 009 133	2 255 126
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	477	-	259 065	259 542
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	259 065	259 065
переоценка имущества	3212	X	X	477	X	-	477
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	-	-

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	35	-	1 246 430	5	1 268 198	2 514 668
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	11 045	-	167 792	178 837
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	167 781	167 781
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	11 045	X	11	11 056
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	(8 498)	(23 482)	-	-	(31 980)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(1 042)	X	-	(1 042)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	(22 440)	X	-	(22 440)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	(8 498)	-	X	-	(8 498)
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	35	(8 498)	1 233 993	5	1 435 990	2 661 525

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	2 255 126	259 065	477	2 514 668
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 255 126	259 065	477	2 514 668
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 009 133	259 065	1	1 268 199
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 009 133	259 065	1	1 268 199
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

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

Организация	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	03142924		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7725009042		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	226 283	116 727
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	42 966	70 437
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	183 317	46 290
Платежи - всего	4120	(208 740)	(80 144)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(41 989)	(39 515)
в связи с оплатой труда работников	4122	(90 713)	(15 021)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(26 473)	(1 489)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(49 565)	(24 119)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	17 543	36 583
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	8 629 848	6 916 918
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	8 629 848	6 916 918
Платежи - всего	4220	(4 909 325)	(4 451 887)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(4 909 325)	(4 451 887)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 720 523	2 465 031

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 391 216	2 791 201
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 380 171	2 791 201
денежных вкладов собственников (участников)	4312	11 045	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 444 718)	(3 051 880)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(7 393)	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 437 325)	(3 051 880)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(53 502)	(260 679)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 684 564	2 240 935
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 356 109	115 174
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6 040 674	2 356 109
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	1	-



Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

**"Табличные пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах СЗ "МССЗ" (АО) за 2020 год (тыс. руб)"**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего:	5100	за 2020г.	4 944	(332)	264	-	-	(1 692)	-	-	-	5 208	(2 024)	
	5110	за 2019г.	347 527	(45 321)	4 856	(347 439)	45 262	(273)	-	-	-	4 944	(332)	
в том числе:														
	Прочие нематериальные активы	5101	4 856	(273)	264	-	-	(1 692)	-	-	-	5 120	(1 965)	
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товара	5111	за 2019г.	347 136	(45 033)	4 856	(347 136)	45 033	(273)	-	-	-	4 856	(273)	
	5102	за 2020г.	88	(59)	-	-	-	-	-	-	88	(59)		
	5112	за 2019г.	391	(288)	-	(303)	229	-	-	-	-	88	(59)	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		-	-	-	-	-	-
Всего	5120	-	-	-	-	137 767	-
в том числе:							
Техническая документация судна проекта 23021М	5121	-	-	-	-	18 000	-
Техно-рабочий проект судна проекта 23020А	5122	-	-	-	-	16 000	-
Техно-рабочий проект судна РС871.02	5123	-	-	-	-	35 000	-
Техпроект судна РС-127.01	5124	-	-	-	-	7 500	-
Технический проект судна РС127	5125	-	-	-	-	14 000	-
Технический проект судна РС871	5126	-	-	-	-	25 000	-
Техно-рабочий проект судна 5387	5127	-	-	-	-	22 267	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью


Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
	Код	1	Код	1	Код	2
Всего	5130					
в том числе:						
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5131	1	1			2

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы на конец периода
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Конструкторская документация пр. "Тиммерман 40"	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	264	(264)	-	
	5190	за 2019г.	1 208	3 648	(4 856)	-	
в том числе:	5181	за 2020г.	-	75	(75)	-	
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	
Панорамный блок ЖК "Ривер Парк", изображения высокого разрешения для сайта	5182	за 2020г.	-	189	(189)	-	
	5192	за 2019г.	-	-	-	-	
Панорамный блок ЖК "Ривер Парк" кор. 1,2,3,А, изображения высокого разрешения для сайта	5183	за 2020г.	-	-	-	-	
	5193	за 2019г.	403	-	(403)	-	
Система визуальной идентификации бренда (брендбук)	5184	за 2020г.	-	-	-	-	
	5194	за 2019г.	805	966	(1 771)	-	
Создание визуальной концепции и структуры сайта ЖК	5185	за 2020г.	-	-	-	-	
	5195	за 2019г.	-	483	(483)	-	
Создание мобильной версии сайта ЖК "Ривер Парк" фаза 2	5186	за 2020г.	-	-	-	-	
	5196	за 2019г.	-	1 900	(1 900)	-	
Создание презентационного ролика ЖК "Ривер Парк"	5187	за 2020г.	-	-	-	-	
	5197	за 2019г.	-	139	(139)	-	
Панорамный блок ЖК "Ривер Парк", изображения высокого разрешения, снятые с телескоп-й мачты для сайта	5188	за 2020г.	-	-	-	-	
	5198	за 2019г.	-	160	(160)	-	
Видеоролик ЖК "Ривер Парк", размещение на Youtube, facebook							



 Руководитель (подпись)
Кашеваров Борис Юрьевич
 (расшифровка подписи)

24 марта 2021 г.
 МОСКВА

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	663 431	(439 856)	3 670	(37 667)	32 565	(29 600)	(3 126)	2 080	626 308	(434 811)
	5210	за 2019г.	643 467	(407 307)	18 791	(203)	85	(31 737)	1 376	898	663 431	(439 856)
Транспортные средства	5201	за 2020г.	1 329	(737)	-	-	-	(162)	-	-	1 329	(899)
	5211	за 2019г.	1 329	(576)	-	-	-	(162)	-	-	1 329	(737)
Сооружения	5202	за 2020г.	282 019	(191 302)	3 469	(37 617)	32 515	(23 212)	-	-	247 871	(181 999)
	5212	за 2019г.	265 389	(165 355)	16 630	-	-	(25 947)	-	-	282 019	(191 302)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2020г.	889	(864)	-	(50)	50	(17)	-	-	839	(831)
	5213	за 2019г.	889	(823)	-	-	-	(41)	-	-	889	(864)
Здания	5204	за 2020г.	373 191	(243 373)	-	-	-	(4 945)	(3 126)	(2 080)	370 065	(246 238)
	5214	за 2019г.	372 018	(237 606)	-	(203)	85	(4 955)	1 376	898	373 191	(243 373)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2020г.	2 559	(1 893)	75	-	-	(197)	-	-	2 634	(2 090)
	5215	за 2019г.	2 515	(1 695)	44	-	-	(198)	-	-	2 559	(1 893)
Офисное оборудование	5206	за 2020г.	1 295	(1 221)	50	-	-	(34)	-	-	1 345	(1 255)
	5216	за 2019г.	1 216	(1 216)	78	-	-	(4)	-	-	1 295	(1 221)
Другие виды основных средств	5207	за 2020г.	2 148	(466)	76	-	-	(1 033)	-	-	2 224	(1 499)
	5217	за 2019г.	110	(36)	2 038	-	-	(430)	-	-	2 148	(466)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	6 092 610	3 381 669	-	(3 670)	9 470 609
	5250	за 2019г.	2 577 945	3 533 456	-	(18 791)	6 092 610
в том числе:	5241	за 2020г.	6 089 653	3 381 686	-	-	9 470 609
	5251	за 2019г.	2 577 945	3 511 708	-	-	6 089 653
Капитальное строительство Застройщик (Фед. Закон 214-ФЗ)	5242	за 2020г.	2 957	73	-	(3 030)	-
	5252	за 2019г.	-	2 957	-	-	2 957
Макет интерактивный ЖК "Ривер Парк" масштаб 1:250	5243	за 2020г.	-	173	-	(173)	-
	5253	за 2019г.	-	13 955	-	(13 955)	-
Офис продаж (неотделимые улучшения)	5244	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2019г.	-	2 038	-	(2 038)	-
Контурная подсветка стрелы и башни с буквами "РИВЕР ПАРК"	5245	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2019г.	-	2 674	-	(2 674)	-
Система видеонаблюдения AXIS Q6115-E	5246	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2019г.	-	44	-	(44)	-
Ноутбук Dell Latitude 5590 16Gb/512SSD/MX130-G/WIFI	5247	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2019г.	-	78	-	(78)	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 415 961	7 414 426	1 459 676
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель
«МСС» (подпись)

Кашеваров Борис
(расшифровка подписи)


24 марта 2021 г.

3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	555	-	555	-	-	-
	5311	за 2019г.	555	-	-	-	555	-
в том числе:								
Акции и вклады в УК	5302	за 2020г.	555	-	555	-	-	-
	5312	за 2019г.	555	-	-	-	555	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	60 000	-	-	-	60 000	-
	5315	за 2019г.	60 000	-	-	-	60 000	-
в том числе:								
Предоставленные займы	5306	за 2020г.	60 000	-	-	-	60 000	-
	5316	за 2019г.	60 000	-	-	-	60 000	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2020г.	60 555	-	555	-	60 000	-
	5310	за 2019г.	60 555	-	-	-	60 555	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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


 Руководитель
 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ
 ЗАСТРОЙЩИК
 24 марта 2021 г.

Кашеваров Борис
 (расшифровка подписи)


4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
												выбыло
Запасы - всего	5400	за 2020г.	130 772	-	1 450 802	(1 501 163)	-	-	-	-	80 411	-
	5420	за 2019г.	111 197	-	116 991	(97 417)	-	X	-	X	130 772	-
в том числе:												
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	65 905	-	121 012	(142 938)	-	-	-	132 717	-
	5421	за 2019г.	38 555	-	32 044	(4 695)	-	-	-	400	43 978	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	639 389	(639 389)	-	-	-	-	65 905	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	36 432	-	-	-	-	-	-	-	36 432	-
	5423	за 2019г.	36 432	-	-	-	-	-	-	-	36 432	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	28 435	-	690 401	(718 835)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	36 210	-	84 947	(92 722)	-	-	-	-	28 435	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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




 Руководитель _____ Кашеваров Борис
 Специализированный застройщик (расшифровка подписи)
 ВСК
 24 марта 2021 г.

5. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	641 569	679
Расходы на оплату труда	5620	10 785	10 381
Отчисления на социальные нужды	5630	3 260	3 045
Амортизация	5640	24 678	30 362
Прочие затраты	5650	10 108	40 480
Итого по элементам	5660	690 400	84 947
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	28 435	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	718 835	84 947

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




Кашеваров Борис
 (расшифровка подписи)

24 марта 2021 г.

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:				
Договор об ипотеке № 7700-15-00007-ип от 08.05.2015 г.	5811	16 192 813	18 419 398	6 662 227
Договор об ипотеке № 7700-16-00015-ип от 14.04.2016 г.	5812	2 217 821	2 217 821	2 217 821
Договор последующей ипотеки № 4692/ИП-1 от 29.10.2018 г.	5813	2 217 821	2 217 821	2 217 821
Договор последующей ипотеки № 4695/ИП-1 от 29.02.2019 г.	5814	2 226 585	2 226 585	2 226 585
Договор залога имущ. прав № 4692/4695/4696-1 от 11.02.2019г.	5815	9 530 586	2 226 585	-
	5816	-	9 530 586	-



Руководитель Кашеваров Борис
 ЗАСТРОЙЩИК (подпись)
 (расшифровка подписи)

24 марта 2021 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2020 ГОД

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. 1.1. Полное фирменное наименование:

С 23 ноября 2020 г. - Специализированный застройщик «МССЗ» (Акционерное общество).
Сокращенное – СЗ «МССЗ» (АО).

1.2. Место нахождения и почтовый адрес: 115407, г. Москва, ул. Речников, д.7

1.3. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

23.09.93г. свидетельство № 012378 МРП.

Государственный регистрационный номер № 1027700040224 Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серия 77 № 007892393 от 19.07.2002г.

1.4. Сведения об Уставном капитале:

Уставный капитал общества составляет 34 524 рубля и состоит из 863 100 обыкновенных акций номинальной стоимостью 4 копейки каждая.

1.5. Информация об аудиторе общества:

Наименование: **ООО «АУДИТ-СЕРВИС»**

Данные о лицензии аудитора:

саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ № 11906110967.

Информация о реестродержателе общества:

- полное фирменное наименование – **Акционерное общество «Новый регистратор»**
- лицензия - № **045-13951-000001** от **30.03.2006**, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам.

1.6. Виды деятельности:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым имуществом.

1.7. Фамилии и должности членов исполнительных и контрольных органов (п.31 ПБУ4/99)

Генеральный директор:

Кашеваров Борис Юрьевич с 12.03.2019 по н/в.

Главный бухгалтер:

Кузнецова Юлианна Викторовна с 01.10.2018 по н/в.

2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Коллектив СЗ «МССЗ» (АО) закончил 2020 год со следующими показателями:

Реализация продукции по видам работ (без НДС):

№	Вид деятельности	Ед. изм.	2018г.	2019г.	2020г.
2	Предоставление места для стоянки судна	тыс. руб.	-	2 286	6 577
3.	Сдача в аренду	тыс. руб.	135 337	72 503	53 972
4.	Прочие работы	тыс. руб.	93 219		
5.	Реализация объектов незавершенного производства	тыс. руб.	-		20 417
6.	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика)	тыс. руб.		843 247	916 356
	Итого:	тыс. руб.	228 556	918 036	997 322

СЗ «МССЗ» (АО) является Застройщиком, имеет на правах аренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Строительство осуществляется на основании полученных разрешений на строительство:

1. N 77-164000-017462-2018 от 28 июня 2018 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 28 сентября 2022 года.

Строительство объектов ведется на земельном участке по адресу: г. Москва, ЮАО, район Нагатинский затон, улица Речников, вл.7.

1 очереди – четырех многоэтажных жилых корпусов 1, 2, 3, А (гостиница) со встроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками.

Окончание строительства корп.1, 2 и ввод в эксплуатацию запланировано на 1 квартал 2021 г., Корп. 3 на 2 квартал 2024 г., корп. А на 2 квартал 2021 г.

Генеральный подрядчик строительства 1 очереди – ЗАО «ФОДД», 119571, Москва г, Ленинский пр-кт, дом № 148, ИНН 7729355935.

Технический заказчик - ООО «ВСМ». 121096, Москва г, Василисы Кожинной ул, дом № 1, этаж 6, помещение I, комната 38, ИНН 7710940499.

Строительство ведется на арендованном земельном участке:

Договор аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ОАО «МССЗ», зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2007 года, номер регистрации 77-77-14/018/2006-434. Дополнительное соглашение от 19 июня 2018г. к Договору аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2018 года, номер регистрации 77:05:0004011:2277-77/011/2018-1.

Земельный участок площадью 145 855 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:2277.

Банковские операции Общество осуществляет на расчетных счетах в ПАО СБЕРБАНК и Филиале ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" в г. Москве.

Постановка и ведение бухгалтерского учета в ОАО «МССЗ» в 2020 году осуществлялись в соответствии с законом «О бухгалтерском учете» № 402–ФЗ от 06.12.2011 г. и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ» утвержденным приказом Министерства Финансов РФ № 34 Н от 29.07.1998 года, положениями по бухгалтерскому учету и согласно учетной политике, утвержденной приказом Генерального директора ОАО «МССЗ» № Бух-1/УП от 30 декабря 2019 года. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности.

Организация ведет бухгалтерский учет с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы на базе конфигурации «1СБухгалтерия предприятия КОРП, Застройщик».

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и финансовых обязательств предприятия проводится один раз в год, в последний квартал года.

2.1. Учетная политика в целях бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств, поступивших до 01.01.2002 года, начисляется по нормам, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.90 г. №-1072.

Для основных средств, поступивших с января 2002 года, амортизация начисляется линейным способом, согласно Постановлению Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Амортизация начисляется с 1 числа того месяца, который следует за месяцем введения основного средства в эксплуатацию.

Согласно п.5 ПБУ 6/01 объекты основных средств, стоимостью до 40000 рублей учитываются в качестве материально производственных запасов:

-материально-производственные запасы стоимостью до 10000 рублей списываются с баланса при передаче в эксплуатацию;

- материально-производственные запасы стоимостью от 10000 до 40000 рублей списываются с баланса, но с целью контроля за сохранностью этих объектов после списания продолжают учитываться за балансом на счете 012.

Начисление амортизации по нематериальным активам ведется линейным способом с применением счета 05 «Амортизация нематериальных активов» (п.15 ПБУ 14/2000).

Ежегодно проводится переоценка основных средств по группе «Здания», на остальные основные средства ежегодная переоценка не производится (п. 15 ПБУ 6/01).

Оприходование материальных ресурсов производится по фактической себестоимости их приобретения, с применением счета 10.

Специальная оснастка учитывается в составе оборотных активов. Стоимость специальной оснастки, предназначенной для индивидуальных заказов, полностью погашается в момент передачи в производство соответствующей оснастки (п.25 Приказа Минфина РФ от 26.12.2002 N 135н)

Материальные ресурсы, списываемые в производство, оцениваются по средней стоимости остатков (п. 16 ПБУ 5/01 «Учет материально- производственных запасов»).

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости (П. 64 Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

Затраты на ремонт основных фондов включаются в себестоимость отчетного периода, в котором произведены ремонтные работы без создания резерва на ремонт основных средств (п.27 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» п.5,7 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Готовая продукция оценивается в балансе по фактической производственной себестоимости (п. 59 «Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ»).

Учет выпуска готовой продукции организован без применения счета 40 «Выпуска продукции, работ, услуг».

Оценка финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение определенного срока.

Налог на имущество отражается на счете 91.2 «Прочие расходы».

Расходы и доходы определяются по методу начисления.

Общество подразделяет доходы:

I. Доходы от обычных видов деятельности:

-сдача в аренду помещений

- услуги Застройщика

-прочие работы

II. Прочие доходы.

Расходы подразделяются следующим образом:

-расходы по обычным видам деятельности;

-прочие расходы.

Выручкой застройщика для целей учета признается: положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта.

Сумма дохода признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величине фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в случае если плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организация-заемщик включает в стоимость инвестиционного актива.

Общество создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков. Алгоритм расчета состоит исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, заработанных каждым сотрудником, умноженных на средний заработок этого сотрудника по состоянию на текущий расчетный период. Сумма резерва включает в себя сумму обязательств по отпуску, а также сумму страховых взносов, приходящуюся на сумму обязательств по отпускам.

По итогам инвентаризации на конец года Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации. Резерв сомнительных долгов создается экспертным способом.

2.2. Учетная политика в целях налогообложения.

Амортизация объектов основных средств, производится линейным способом, как в бухгалтерском учете.

Налог на добавленную стоимость.

Моментом определения налоговой базы, является ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты (частичной оплаты) в счет поставки предстоящих товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых, не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство принимаются к вычету в обычном порядке, предусмотренном статьями 171-172 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Перечень должностных лиц, имеющих право подписи на счетах-фактурах, утверждается приказом генерального директора.

Налог на прибыль.

Налоговый учет для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль ведется с помощью программной настройки к программе 1С.

Расчет прямых расходов ведется с применением позаказного метода.

Оборотно-сальдовые ведомости по счетам налогового учета, считаются как регистры для налогового учета.

Расходы и доходы определяются по методу начисления.

Для целей налогообложения прибыли принимается линейный метод амортизации по объектам амортизируемого имущества.

Амортизационная премия в размере 10% применяется ко всем вновь вводимым основным средствам. Расходы на капитальные вложения и (или) расходы, понесенные в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения основных средств, включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода в размере 10% первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно).

К прямым расходам, связанным с производством и реализацией товаров (работ, услуг) относятся:

- все материальные расходы, определяемые согласно статье 254 НК РФ, за исключением общехозяйственного назначения;
- расходы на оплату труда непосредственно относимые на 20 счет «Основное производство»;
- суммы страховых взносов и взносов на страхование от НС и ПЗ, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве и реализации товаров (работ, услуг), за исключением общехозяйственного назначения.

Незавершенное производство оценивается по прямым производственным затратам. Суммы прямых расходов списываются единовременно, полностью при реализации продукции.

Расходы на оплату труда признаются ежемесячно, исходя из начисленных сумм.

Амортизация, отнесенная к прямым расходам, распределяется пропорционально начисленной прямой заработной плате. В случае, если отдельные прямые расходы отнести к конкретному производственному заказу (подзаказу) по изготовлению данного вида продукции (работ, услуг) невозможно, они распределяются пропорционально фактическим затратам за месяц.

Выручкой застройщика для целей учета признается: положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта. Сумма дохода признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величине фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство»,

увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), проценты за пользование полученными денежными средствами организация-заемщик учитывает для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ. Плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организации-заемщику следует учитывать для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ.

Сумма ежемесячных авансовых платежей по налогу на прибыль определяется равными долями в размере одной трети фактически начисленного квартального авансового платежа за квартал, предшествующий кварталу, в котором производится уплата ежемесячных авансовых платежей.

Общество не создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков.

Общество не создает резервы по сомнительным долгам.

2.3. Операции со связанными сторонами:

Связанными сторонами в 2020 году являлись:

1. Акционеры:

Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» (829 314 обыкновенных именных акций, что составляет 96,0855 % от общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции).

Миноритарные акционеры 33 786 шт., 3,9145 %

В 3 квартале 2020 года, а именно 22.09.2020 года на годовом общем собрании акционеров ОАО «МССЗ» была утверждена новая редакция устава ОАО «МССЗ». Документы на государственную регистрацию были поданы в Межрайонную ИФНС России № 46 по г. Москве 26.10.2020 года, 23.11.2020 года регистрирующим органом принято решение о регистрации новой редакции Устава.

2. Члены Совета директоров:

В период с 01.01.2020г. по 22.04.2020 г.

- **Арутюнян Давид Эрнестович** – Генеральный директор ООО «Приоритет»;
- **Ваулин Григорий Викторович** – Генеральный директор ООО «ФЕРРО-СТРОЙ»;
- **Гаврилов Владимир Александрович** – директор Департамента финансов АО «ОСК»;
- **Ершова Светлана Александровна** – Директор по юридическим вопросам Юридического управления ООО Инфраструктурная Корпорация «АЕОН»;
- **Козлов Дмитрий Александрович** – Генеральный директор ООО «Метриум»;

- **Литинецкая Мария Александровна** – Управляющий партнер ООО «Метриум»;
 - **Плотникова Светлана Николаевна** – главный эксперт отдела акционерного капитала и сопровождения сделок Департамента корпоративного управления ОАО «ОСК»
 - **Старостин Дмитрий Анатольевич** – генеральный директор ООО «АЕОН-Девелопмент»
В период с 23.04.2020 г. по 31.12.2020 г.
 - **Арутюнян Давид Эрнестович** – Генеральный директор ООО «Приоритет»;
 - **Ваулин Григорий Викторович** – Генеральный директор ООО «ФЕРРО-СТРОЙ»;
 - **Козлов Дмитрий Александрович** – Генеральный директор ООО «Метриум»;
 - **Ершова Светлана Александровна** – Директор по юридическим вопросам Юридического управления ООО Инфраструктурная Корпорация «АЕОН»;
 - **Ильин Алексей Владимирович**
 - **Литинецкая Мария Александровна** – Управляющий партнер ООО «Метриум»;
 - **Павлова Елена Алексеевна**
 - **Сазонова Наталья Юрьевна** – Директор Департамента управления проектами, аналитики и консалтинга ООО «Метриум».
 - **Старостин Дмитрий Анатольевич** – генеральный директор ООО «АЕОН-Девелопмент»
3. Генеральный директор: Кашеваров Борис Юрьевич.

4. Организации, совместно с которыми СЗ «МССЗ» (АО) осуществляет деятельность, при этом член Совета директоров или руководства ОАО «МССЗ» является также членом Совета директоров этих организаций:

- **АО «НИИХИММАШ»** (являются членами Совета директоров Ершова С.А., Павлова Е.А.);
- **ОАО «ГИПРОНИИАВИАПРОМ»** (являются членами Совета директоров Ершова С.А., Павлова Е.А.);
- **ООО «Речников Инвест»** (является членом Совета директоров Старостин Д.А.)

В соответствии с Федеральным законом от 23 июня 2016 г. N 215-ФЗ и в соответствии с п 7 ст. 6.1 Федерального закона от 7 августа 2001 г. N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" представляем информацию о бенефициарных владельцах компании:

Участник общества	Участник общества
Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО)	Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО)
Общество с ограниченной ответственностью «АЕОН-Девелопмент» сокращенное наименование: ООО «АЕОН-Девелопмент» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО)	Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет» сокращенное наименование: ООО «Приоритет» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО)
ООО ИК «Аеон» - участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и 40,59 % в СЗ «МССЗ» (АО)	ООО «Эр-Си-Пи» - участие в капитале ООО «Приоритет» 80 % и 38,43% в СЗ «МССЗ» (АО)
Троценко Роман Викторович – участие в капитале ООО ИК «Аеон» 99,99993 %, участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и СЗ «МССЗ» (АО)40,59%	Абрамов Александр Григорьевич – участие в капитале ООО «Эр-Си-Пи» 66,69% и а СЗ «МССЗ» (АО) 25,63%

Вознаграждение, выплаченное управленческому персоналу в 2020 г. составило сумму: 37 929 тыс. руб.

В 2020 году выплаты членам совета директоров не производились.

Другая информация, не относящаяся к связанным лицам:

Дивиденды не выплачивались.

Дочерние общества на 01.01.2020 г. – нет.

Условных факторов хозяйственной деятельности нет.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

3. Расшифровки к Бухгалтерской отчетности:

3.1.1. Основные показатели актива Баланса на 31.12.2020 г.

Валюта баланса на 31.12.2020 года составляет 20 915 792 тыс. руб.

За отчетный период введено в эксплуатацию основных средств на сумму 3 670 тыс. руб., в том числе:

- Макет интерактивный ЖК "Ривер Парк" масштаб 1:250 – 3 030 тыс. руб.

Средний срок полезного использования по группам основных средств приведен в таблице:

Группа основных средств	Средний срок ПИ (лет)
Здания	30
Сооружения	12
Машины и оборудование	8
Офисное оборудование	7
Производственный и хозяйственный инвентарь	6

Общество не планирует досрочное применение ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

В 2019 г. для организации офиса продаж для работы с покупателями недвижимости был заключен договор аренды нежилого помещения с ИП Шишкиным А.Ю., в котором был проведен ремонт. В мае 2020 г. для организации офиса сопровождения был заключен договор аренды нежилого помещения с ИП Молин Владислав Юрьевич.

За отчетный период выбыло основных средств на 37 667 тыс. руб., в т.ч. Слип,соор.2№-77-77-22/004/2006-676.

Долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2020 г. составляют 60 000,00 тыс. руб. и состоят:

- выданные займы

В феврале 2020 г. реализованы акции ОАО ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ, ОАО МРП по договору купли-продажи ЦБ, сумма сделки составила 1 212 тыс. руб.

В июне 2020 г. получено требование ЦБ России о выкупе эмиссионных ценных бумаг (бездокументарных акций) ПАО «МИнБанк». Сумма сделки составила 0,01 руб.

В Бухгалтерском балансе по строке Баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены затраты по строительству жилого комплекса, в т.ч.
по стр. 11901 «Незавершенное строительство (долевое строительство): СМР» непосредственно затраты по строительству жилого комплекса, отражаемые на счете 08.76,
по стр. 11902 «Незавершенное строительство (долевое строительство): Авансы выданные, связанные со строительством» - авансы поставщикам и подрядчикам при строительстве, отражаемые на сч. 60.02,
по стр. 11903 «Незавершенное строительство (долевое строительство): НДС строительные работы» - НДС предъявленный Обществу как Застройщику при приобретении материалов (работ, услуг), используемых при строительстве и накопленный на счете 19.76.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражены в Бухгалтерском балансе свернуто.

Прочие оборотные активы строка 1260:

- расходы будущих периодов - 3 888 тыс. руб.

- Дебиторская задолженность по строке Баланса 12301 отражена за вычетом созданного резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам сформирован 31.12.2020 г. в сумме 3 672 тыс. руб., в налоговом учете резерв сомнительных долгов не формировался.

Согласно Учетной политике депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами и отражаются в Балансе по стр. 1250. Денежные эквиваленты на 31.12.2020, отраженные по стр. 12502 составляют – 6 013 900 тыс. руб.

Начиная с 01.01.2021 в учетную политику будут внесены изменения, связанные с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом МФ РФ от 15.11.2019 № 180н.

3.1.2. Основные показатели пассива Баланса на 31.12.2020 г.

Уставный капитал предприятия составляет 35,0 тыс. руб.

Изменений в уставном капитале за отчетный период не произошло.

Количество акций, выпущенных всего – 863 100 шт.

Номинальная стоимость акций – 0,04 руб.

Резервный капитал составляет 5 тыс. руб.

Добавочный капитал по состоянию на 01.01.2021 г. составляет 1 234 004 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 01.01.2021 г. составляет 1 435 979 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты (без %) по состоянию на 31.12.2020 г.:

Наименование Банка/займодавца	Дата выдачи – погашения кредита	Сумма непогашенной задолженности на 31.12.20г.
ПАО «ПАО СБЕРБАНК»	28.09.18г.-20.06.22г.	141 896 тыс. руб.
ПАО «ПАО СБЕРБАНК»	03.02.20г.-26.12.21г.	85 449 тыс. руб.
ПАО «ПАО СБЕРБАНК»	28.09.18г.-20.06.22г.	679 511 тыс. руб.
Итого		909 855 тыс. руб.

По стр. 14501 показаны суммы средств по заключенным и зарегистрированным в установленном порядке договорам долевого участия по первой очереди строительства (срок передачи объектов до 31.12.2024 г.) – 4 858 024 тыс. руб.

По стр. 15501 показаны суммы средств по заключенным и зарегистрированным в установленном порядке договорам долевого участия по первой очереди строительства (срок передачи объектов до 30.04.2021 г.) – 10 951 160 тыс. руб.

По стр. 1540 Баланса отражено оценочное обязательство Общества - резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, рассчитанный на 31.12.2020 г. в сумме 4 988 тыс. руб., в налоговом учете резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не формировался.

За балансом по состоянию на 31.12.2020г. числятся в тыс. руб.:

1.	Арендованные основные средства	7 415 961
	в том числе: аренда земельного участка	7 414 426
2.	Обеспечения обязательств и платежей, выданные	16 192 813
3.	Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	17 107
4.	Инвентарь и ОС в эксплуатации	872
5.	Материалы на ответственном хранении	8

3.2. Основные показатели отчета о финансовых результатах за 2020 г.

Доходы от основных видов деятельности, в т.ч.		997 322
	Сдача в аренду	53 972
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика)	916 356
	Прочие работы	26 994
Себестоимость по основным статьям затрат		718 835
	Сдача в аренду	53 113
	Зарплата	10 785
	Страховые взносы	3 260
	Сырье и материалы	641 569
	Амортизация	24 678
	Работы и услуги, выполненные сторонними организациями	10 108
Проценты к получению		131 565
Прочие доходы, в т.ч.		108 273
	Доходы(расходы) от реализации краткосрочных ценных бумаг и финансовых инструментов	1 212

	<i>списание кредиторской задолженности</i>	308
	<i>Восстановление процентов по арендной плате за 1 год аренды по ДС от 10.09.2020(решение суда)</i>	105 723
Прочие расходы, в т.ч.		131 844
	<i>Доходы(расходы) от реализации краткосрочных ценных бумаг и финансовых инструментов</i>	555
	<i>Госпошлины</i>	159
	<i>банковские услуги</i>	456
	<i>Отчисления в оценочные резервы</i>	139
	<i>курсовая и суммовая разница</i>	254
	<i>Проценты за рассрочку по оплате арендной платы за землю за первый год срока аренды</i>	75 452
	<i>Пени, штрафы, неустойки</i>	1 163
	<i>налог на имущество</i>	12 889
	<i>Списание расходов НЗП по судостроительной деятельности</i>	33 374
	<i>Прочие</i>	7 403
Прибыль до налогообложения		386 481

Чистая прибыль за 2020 год составляет **167 871** тыс. руб.

Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) для целей учета признается:

- положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства.

Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величиной фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту. Полученная сумма корректируется в зависимости от доли площади проданных помещений по ДДУ и доли строящегося объекта в общей площади МКД.

За 2020 год начислена не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) в сумме 916 356 тыс. руб.

Арбитражным Судом было вынесено решение от 27.11.2019 - Признать за ОАО "МССЗ" право уплачивать арендную плату по договору долгосрочной аренды земельного участка № М-05-026822 от 31.05.2006 г. за первый год после изменения цели его предоставления для осуществления проектирования и строительства с 28.06.2018 в размере 1 311 101 810 руб., исходя из кадастровой стоимости земельного участка в размере 4 947 554 000 руб. 10 сентября 2020 г. подписано доп. соглашение с ДГИ г. Москвы об изменении размера арендной платы за первый год после изменения цели его предоставления для осуществления проектирования и строительства с 28.06.2018 в размере 1 311 101 810 руб. Произведен пересчет арендной платы за период с 26.08.2018 г., сумма уменьшения арендной платы (сторно) отражена по статье затрат «Арендная плата за ЗУ (1-й год)» по счету 08.76 в сумме 981 523 825,63 руб. Также произведено восстановление ранее начисленных процентов за предоставленную рассрочку платежа в сумме 105 723 335,27 руб. Восстановление отражено на счете 91.01 по статье «Прочие доходы» и отражено в стр. 2340 Отчета о финансовых результатах за 2020 год.

3.3. Основные показатели отчета о движении денежных средств на 31.12.2020 г.

Отчет о движении денежных средств за 2020 г. сформирован в соответствии с ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина от 02.02.2011 г. № 11н.

Из величины денежных потоков в Отчете о движении денежных средств исключены потоки транзитного характера: в виде НДС, уплаченного поставщикам, подрядчикам по деятельности, связанной с предоставлением в аренду имущества, и поступления НДС от покупателей и заказчиков, по деятельности связанной со сдачей в аренду имущества, а также платежей в бюджет. Денежные средства, полученные по договорам инвестирования и долевого участия в строительстве, а также направленные на строительство объектов, не уменьшались на суммы НДС. Денежный поток по НДС выделен расчетным путем и отражен свернуто в составе строки 4129 «Прочие платежи» в сумме 3 151 тыс. руб.

В строке 4122 за январь-декабрь 2020 г. отражены также перечисленные в бюджет суммы НДФЛ и суммы страховых взносов.

Денежными потоками не признаны перечисления денег и возврат денег по депозитному счету в Сбербанке, так как срочные депозиты признаны в соответствии с Учетной политикой Общества денежными эквивалентами.

В соответствии с учетной политикой Общества денежные средства, направленные на депозитный счет сроком обращения менее 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами. По строке 4500 графы "За январь-декабрь 2020 г" отражена сумма денежных эквивалентов в размере 6 013 900 тыс. руб.

Денежные потоки, связанные со строительством объектов, показаны в разделе «Инвестиционная деятельность» по строке 4219 «Прочие поступления» в сумме 8 629 849 тыс. руб. и по строке 4229 «Прочие платежи» в сумме 4 754 882 тыс. руб.

2.5.4. Расчеты по налогу на прибыль

Общество применяет ПБУ 18/02. Изменения, внесенные Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, применяются начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

Отложенный налог на прибыль на 31.12.2020 г. составил 153 945 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2020 г. составил 64 755 тыс. руб.

Основными причинами формирования постоянных и временных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом являются отличия принципов формирования или признания:

- Учета амортизации основных средств,
- Оценочных обязательств по резерву отпусков и страховых взносов,
- Оценочных обязательств по резерву сомнительных долгов,
- Прочих расходов, которые не могут быть приняты при налогообложении прибыли.

С учетом влияния отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов чистая прибыль Общества за 2020 год составила 167 781 тыс. руб.

В табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженности не подлежат расшифровке, поскольку данные суммы во всех существенных аспектах раскрыты в Бухгалтерском балансе.

Событий после отчетной даты, влияющих на отчетность, нет.

**СПРАВКА о судебных процессах с участием СЗ «МССЗ» (АО)
за период 01.01.2020 по 31.12.2020 г.**

1. Арбитражный суд г. Москвы. Дело № А40-179155/1964-1599

Истец: ООО «Инженерные коммуникации Стоун»

Ответчик: ОАО «МССЗ»

Решение от 05.03.2020г. – взыскать неосновательное обогащение в размере 9 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 831 руб., госпошлина в размере 2 000 руб.

2. Арбитражный суд г. Москвы. Дело №А40-227767/19-6-403

Истец: ОАО «МССЗ»

Ответчик: ДГИ г. Москвы

Решение от 27.11.2019 - Признать за ОАО "МССЗ" право уплачивать арендную плату по договору долгосрочной аренды земельного участка № М-05-026822 от 31.05.2006 г. за первый год после изменения цели его предоставления для осуществления проектирования и строительства с 28.06.2018 в размере 1 311 101 810 руб. (без учета процентов за предоставление рассрочки), исходя из кадастровой стоимости земельного участка в размере 4 947 554 000 руб.

Взыскать с ДГИ г.Москвы в пользу ОАО "Московский судостроительный и судоремонтный завод" расходы по оплате государственной пошлины в сумме 12 000 руб.

Постановлением № 09АП-745/2020-ГК от 27.02.2020 девятый арбитражный апелляционный суд и Постановлением от 20.08.2020 Арбитражного суда московского округа решение оставлено без изменения.

ОБЩАЯ ЮРИСДИКЦИЯ

1. Московский городской суд

Дело № 3а-0581/2021 (3а-5893/2020) от 25.12.2020

Истец: МССЗ

Ответчик: ДГИ г.Москвы, Правительство Москвы, Росреестр, Филиал ФГБУ "Росреестр"

Об установлении рыночной стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости

Приостановлено - Назначение судом экспертизы

2. Судебный участок мирового судьи № 241

Дело № 5-1794/2020

Заявитель: Москомстройинвест

Ответчик: ОАО «МССЗ»

несвоевременная уплата штрафа - 50 тыс

Решение – взыскать штраф – 100 000,00 руб.

3. Симоновский районный суд г.Москвы

Дело № 05-1845/2020 24.12.2020

Заявитель: Росприроднадзор

Ответчик: СЗ «МССЗ»

Непредставление сведений за объём сброса в водный объект

Решение от 24.12.2020г. - штраф

Подана в Мосгорсуд апелляционная жалоба СЗ «МССЗ» - 24.12.2020г.

4. Преображенский районный суд г.Москвы

Дело № 02-1753/2021 от 26.11.2020

Истец: Добрякова Т.С.

Ответчик: МССЗ

О внесении изменений в запись реестра владельцев ценных бумаг

Определение от 05.02.2021 - исковое заявление Истца – оставить без рассмотрения.

5. Преображенский районный суд г.Москвы
Дело № 02-1162/2021 27.11.2020
Истец: Добрякова Т.С.
Ответчик: СЗ МССЗ
О внесении изменений в реестр владельцев ЦБ
Назначено предварительное судебное заседание на 24.03.2021

6. Симоновский районный суд г. Москвы
Дело № 02-0393/2020 23.08.2019
Истец: Варюшина Л.Г.
Ответчик: СЗ МССЗ
о восстановлении утраченного судебного производства
Решение от 07.07.2020г. - об отказе в полном объёме
Подана Варюшиной Л.Г. апелляционная жалоба 27.07.2020, Рассмотрение – 23.03.2021г.

7. Судебный участок мирового судьи № 241
Дело № 05-1901/241/2020 от 26.11.2020
Заявитель: Мосгосстройнадзор
Ответчик: СЗ МССЗ
Предоставление информации об объекте строительства в искажённом виде
Постановление от 10.12.2020г. - админ. штраф 3 000 руб.

4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ТРАВМАТИЗМ

В результате постоянно проводимых мероприятий по охране труда на СЗ «МССЗ» (АО) за 2020 год производственного травматизма не зафиксировано.

5. КАДРЫ И ТРУДОВАЯ ДИСЦИПЛИНА

Списочная численность на 31.12.2020г. составила 39 человек.

Среднесписочная численность на 31.12.2020 составляет 37 человек.

Всего в 2020 году принято в организацию – 12 человек (из них: основное место работы- 7 чел., по внешнему совместительству - 5 чел.);

уволено – 13 человек;

- по собственному желанию – 12 чел,

- по соглашению сторон – 1 чел,

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР



Б. Ю. Кашеваров

Ю. В. Кузнецова

24 марта 2021 г.