

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2021 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» (ООО «РКС») (ОГРН 1066165052139, адрес: 344114, Ростовская область, Аксайский район, посёлок Верхнетемемерницкий, ул. Венеры, дом 19), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11306026247

«24» марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	95055110		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	6165132507		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	346731, Ростовская обл, Аксайский р-н, Верхнетемерницкий п, Венеры ул, д. № 19				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "МДА"

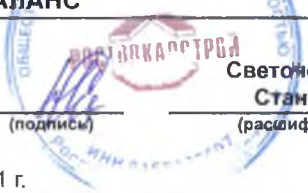
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7719783265
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1117746536269

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1.	Основные средства	1150	5 146	7 021	8 628
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	4 253	5 900	7 546
	Машины и оборудование	11502	370	396	154
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11505	522	725	927
4.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3 449	3 577	4 231
	в том числе:				
	Здания (помещения)	11601	3 449	3 577	4 231
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.3.	Отложенные налоговые активы	1180	10 908	3 317	3 301
	в том числе:				
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11801	1	1	-
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11802	330	330	330
	ОНА по расходам будущих периодов	11803	10 414	-	-
	ОНА по финансовым вложениям	11804	163	368	368
	ОНА по плановым расходам ИДП	11805	-	2 618	2 603
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	19 503	13 915	16 160
4.4.	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 148 497	1 329 483	1 464 176

	в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	2	2	2
	Незавершенное производство	12102	9 304	9 304	10 872
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12103	47 791	522 608	470 183
	Расходы на продажу	12104	35 522	32 866	30 046
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	12105	-	-	13
	Затраты на строительство и проектирование	12106	1 046 534	764 703	953 060
4.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	342	9 680	77
4.9.	Дебиторская задолженность	1230	515 427	591 789	57 926
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	550	13	13
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	302	87	710
	Расчеты по налогам и сборам	12303	3 032	3 029	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12304	4	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	7 266	6 259	3 984
	Сумма задолженности участников долевого строительства перед застройщиком	12306	504 274	582 399	53 218
4.6.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	109 046	83 464	250 696
	в том числе: Денежные средства на расчетных счетах	12501	109 046	58 464	56 696
	Денежные средства на спецсчетах	12503	-	25 000	194 000
4.7.	Прочие оборотные активы	1260	-	1 358	-
	в том числе: НДС по авансам полученным	12601	-	1 358	-
	Итого по разделу II	1200	1 773 312	2 015 774	1 772 875
	БАЛАНС	1600	1 792 815	2 029 689	1 789 035

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	в том числе:				
	Прочий капитал	13103	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 925)	64 440	52 746
	в том числе:				
	Прибыль, подлежащая распределению	13701	(7 925)	64 440	52 746
	Итого по разделу III	1300	(6 925)	65 440	53 746
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.9.	Прочие обязательства	1450	810 174	955 931	466 417
	в том числе:				
	долгосрочные обязательства по договорам участия в долевом строительстве	14501	495 166	570 923	81 409
	перед инвесторами по инвестиционным договорам	14502	315 008	385 008	385 008
	Итого по разделу IV	1400	810 174	955 931	466 417
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.9.	Кредиторская задолженность	1520	989 562	995 224	1 255 453
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	43 761	46 321	41 038
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	8 292	17 849	46 515
	Расчеты по налогам и сборам	15203	95	124	9 619
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	2	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	257 142	207 197	416 857
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	676 105	723 731	741 425
	Расчеты с учредителями	15207	4 155	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.11	Оценочные обязательства	1540	4	13 094	13 419
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	4	6	2
	Резервы инвестиционно-девелоперских проектов	15402	-	13 089	13 417
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	989 566	1 008 318	1 268 872
	БАЛАНС	1700	1 792 815	2 029 689	1 789 035

Руководитель



Светлова Надежда
Станиславовна
(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"</u>		95055110		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6165132507		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
5.1.	Выручка	2110	195 052	349 211
	в том числе:			
		21101	-	-
5.2.	Себестоимость продаж	2120	(193 502)	(290 271)
	в том числе:			
			-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 550	58 940
5.3.	Коммерческие расходы	2210	(25 023)	(45 528)
5.4.	Управленческие расходы	2220	(1 704)	(1 344)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(25 177)	12 068
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 619	6 172
	Проценты к уплате	2330	-	-
5.5.	Прочие доходы	2340	12 326	1 382
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	-	1 380
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23406	-	1
5.5.	Прочие расходы	2350	(28 724)	(4 422)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23505	(281)	(230)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(9 272)	(47)
	Прочие внереализационные расходы	23507	(6 845)	(3 570)
	Остаточная стоимость реализованных основных средств		-	(575)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 956)	15 200
5.8.	Налог на прибыль	2410	7 591	(3 506)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(3 521)
	отложенный налог на прибыль	2412	7 591	15
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 365)	11 694

7

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 365)	11 694
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Светочева Надежда
Станиславовна

(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.

8

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

Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710004		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	31	12	2020
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	95055110		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	6165132507		
			71.12.2		
			12300	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 2018 г.	3100	1 000	-	-	-	52 746	53 746
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	11 694	11 694
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	11 694	11 694
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	-	-

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	1 000	-	-	-	64 440	65 440
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(72 365)	(72 365)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(30 365)	(30 365)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(42 000)	(42 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	1 000	-	-	-	(7 925)	(6 925)

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	53 746	11 694	-	65 440
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	53 746	11 694	-	65 440
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	52 746	11 694	-	64 440
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	52 746	11 694	-	64 440
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(6 925)	65 440	53 746



Руководитель

(подпись)

**Светочева Надежда
Станиславовна**

(расшифровка подписи)

12
18 марта 2021 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	95055110		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	6165132507		
Организационно-правовая форма / форма собственности			71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	483 906	711 125
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	169 502	261 442
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	305 498	449 683
прочие поступления	4119	8 906	-
Платежи - всего	4120	(424 184)	(884 605)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(120 703)	(55 954)
в связи с оплатой труда работников	4122	(172)	(90)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(16 015)
расходный поток НДС в составе выплат	4125	(10 417)	(14 102)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(173 084)	(26 201)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4127	-	(752 944)
возврат инвестиционных взносов	4128	(82 406)	-
прочие платежи	4129	(37 402)	(19 299)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	59 722	(173 480)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 650	6 248
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	3 650	6 248
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 650	6 248

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
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	(37 790)	-
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	(37 790)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(37 790)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	25 582	(167 232)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	83 464	250 696
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	109 046	83 464
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель _____

(подпись)

Светочева Надежда
Станиславовна

(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО «Ростовкапстрой»
за 2020 год**

1. Информация об организации.

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное фирменное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» (далее по тексту – Общество).

Местонахождение Общества:

Юридический адрес Общества – 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, Венеры, дом № 19.

Фактический адрес Общества – 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, Венеры, дом № 19.

Дата государственной регистрации Общества – 11.07.2006 г.

Регистрационный номер – 1066165052139.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО 95055110.

Уставный капитал Общества на 31.12.2020 г. составляет 1 000 тыс. руб. (Один миллион рублей).

На 31.12.2020 г. структура Уставного капитала Общества, следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.	Доля в УК, %
1.	Акционерное общество «МИТАПРОМ», ИНН 7725441492, КПП 772201001, местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Душинская, дом № 7, стр. 1 этаж 3 пом. 340	990	99,0
2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, КПП 770301001, местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	10	1,0
	Итого	1 000	100

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества, который избирается общим собранием участников Общества сроком на 3 (три) года.

На основании Протокола внеочередного собрания участников от 09 ноября 2020 г. трудовой договор с Генеральным директором Перминовой Натальей Викторовной расторгнут. На должность Генерального директора назначена Светочева Надежда Станиславовна, с 10 ноября 2020 года, сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет ПАО «Группа Компаний ПИК» (ИНН 7713011336, местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1) на основании договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д730453/19 от 24.04.2019 г.

Среднесписочная численность работающих за 2020 г. составляет 1 человек, за 2019 г. составила 1 человек, за 2018 г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «ГК «МДА».

На основании Протокола б/н годового общего собрания участников ООО «Ростовкапстрой» от 13.08.2020 года избрана Ревизионная комиссия в количестве 3-х человек, в следующем составе:

- Моисеев Владимир Николаевич,
- Молчанова Елена Александровна,
- Гойда Светлана Юрьевна.

Бухгалтерская отчетность за 2020 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель поселений, находящихся по адресу:

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастровый номер	S, кв. м.	ВРИ, объект строительства	Правоустанавливающие документы	Кадастровая стоимость в 2020г., тыс. руб. (счет 001.01)
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 6) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:7	3 958	под многоэтажную застройку, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6	Договор аренды земельного участка № 35094 от 28.01.2014 г.	18 979
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 7) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:8	4 596	под многоэтажную застройку, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7	Договор аренды № 35091 от 28.01.2014 г.	22 035
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 8) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:9	4 577	под многоэтажную застройку, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	Договор аренды земельного участка № 35088 от 28.01.2014г.	21 989
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 9) с помещениями общественного назначения	61:44:0011 703:10	6 572	под автостоянку на 300 м/м, г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 9	Договор аренды земельного участка № 35095 от 28.01.2014г.	17 607
Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, строительный квартал I	61:02:0081 301:180	32 346	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 11 (автостоянка), Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12, Ростовская обл.,	Договор аренды земельного участка № 48 от 30.12.2014г.	3 217

			Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 13		
Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, строительный квартал III	61:02:0081 301:182	26 429	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 15, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 16, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", стр. 20	Договор аренды земельного участка № 110-щ от 26.08.2016г.	4 128
Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, строительный квартал IV	61:02:0081 301:183	27 652	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 17, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 18, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 19	Договор аренды земельного участка № 206 от 09.10.2018г.	4 319
Всего		106 130			92 274

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Ростов-на-Дону являются физические лица, с которыми заключаются договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Дольщики осуществляют финансирование затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры.

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Ростовкапстрой» по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства. Право залога прекращается с момента введения жилого дома в эксплуатацию и передачи первому участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

2. Информация об учетной политике организации.

В 2020 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 4 от 31 декабря 2019 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2019 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС 2.0.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности, т. е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов.

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (далее ПБУ 5/01).

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т. п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары, готовая продукция учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары» и 43 «Готовая продукция». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров, готовой продукции (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные

и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений. Учет резерва под обесценение финансовых вложений ведется на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Сумма начисленного резерва под обесценение финансовых вложений отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)».

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.01 «Резерв на оплату отпусков» в разрезе подразделений Общества, и по видам начислений: отпускные; страховые взносы и взносы на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Сумма начисленного оценочного обязательства по каждому работнику

относится на те же счета бухгалтерского учета, что и заработная плата.

Общество создает оценочные обязательства по условным фактам хозяйственной деятельности: не завершенным на отчетную дату судебным разбирательствам, в результате которых с высокой долей вероятности возникнет обязанность выплатить денежные средства.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.05 «Прочие резервы, связанные с условными фактами хозяйственной деятельности» в разрезе подразделений Общества, отдельно по каждому оценочному обязательству. Сумма начисленного оценочного обязательства отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)».

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество не создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.03 «Строительство объектов основных средств» и (или) 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства инвесторов (соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы инвесторам (соинвесторам), затраты на строительство объектов ИДП собираются отдельно по каждому объекту строительства в разрезе статей расходов и отражаются на счете 36 без НДС, а НДС отражается на счете 19.36 «НДС затрат по ИДП».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 затраты по строительным объектам, произведенным за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», распределяется Обществом между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей (машино-мест) по объекту ИДП распределяются на каждый гараж (машино-место) пропорционально количеству. При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы, по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37 «Себестоимость ИДП».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 стоимость объектов недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано, отражена в разделе «Запасы» код строки 1210.

На момент реализации Обществом объекта недвижимости их фактическая себестоимость списывается со счета 37 «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 43 «Готовая продукция».

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта,

признается в соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Общества существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Расчет размера оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату расчета Обществом стоимости, законченного строительством (сдаваемого) объекта ИДП.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, создается в сумме превышения стоимости объекта ИДП, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов, над его фактической стоимостью. Оценочные обязательства по прямым плановым расходам на корпус и плановым расходам по площадке, учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Ежеквартально проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства. Списание оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества в текущем периоде. Списание проводится отдельно по каждому объекту ИДП, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

Средства, полученные Обществом от инвесторов и по договорам долевого строительства на строительство объектов, учитываются на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в разрезе строительных объектов. Средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства. Инвестиционные средства для Общества являются существенными и в Бухгалтерском балансе отражаются долгосрочные обязательства строка 1450 «Прочие обязательства», а краткосрочные обязательства по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в части договоров Долевого участия, отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату.

В отчете о движении денежных средств выделено отражаются следующие виды хозяйственных операций:

- денежные средства, поступившие от дольщиков в строке 4114 «Поступления инвестиционных взносов»,
- денежные средства, направленные на оплату вознаграждения технического заказчика, за вычетом НДС, в строке 4126 «Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера»,
- денежные средства, направленные в качестве целевых средств финансирования затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры по договорам на выполнение функций технического заказчика в строке 4127 «Инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера».

- Денежные средства направленные на оплату аренды земельных участков под строительство зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры выделено в строке 4129 «Прочие платежи».

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

3. Ретроспективные изменения бухгалтерской отчетности

Данные за прошлые годы в текущей отчетности не совпадают с данными в ранее составленной, утвержденной и переданной пользователям отчетности.

В 2020 году ООО «РКС» изменило порядок отражения затрат на строительство и проектирование.

В строке 12106 «Затраты на строительство и проектирование» учитываются неиспользованные целевые средства застройщика, направленные на финансирование технического заказчика и подрядчиков для строительства ОИДП.

Выполняя требования п. 10 ПБУ 4/99 и п.15 ПБУ 1/2008 о сопоставимости сравнительных показателей, при формировании бухгалтерского баланса на 31.12.2020 г. были ретроспективно изменены показатели нескольких статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г.

Проведенные изменения представлены в Таблице:

Показатель бухгалтерского баланса	Код строки	Данные на 31.12.2019 г., тыс. руб.			Данные на 31.12.2018 г., тыс. руб.		
		стало	было	разница	стало	было	разница
АКТИВ							
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				-			-
Запасы	1210	1 329 483	564 780	764 703	1 464 176	511 116	953 060
<i>в т. ч.</i>							
<i>Затраты на строительство и проектирование</i>	12106	764 703	0	764 703	953 060	0	953 060
Прочие оборотные активы	1260	1 358	766 061	-764 703	0	953 060	- 953 060
<i>в т. ч.</i>							
<i>Затраты на строительство</i>	12601	0	764 703	- 764 703	0	953 060	-953 060
ИТОГО по разделу II	1200	2 015 774	2 015 774	-	1 772 875	1 772 875	-
БАЛАНС	1600	2 029 689	2 029 689	-	1 789 035	1 789 035	-

ПОЯСНЕНИЯ К ФОРМАМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

4. Пояснения к бухгалтерскому балансу

4.1. Информация об основных средствах

В 2020 г. для офиса продаж приобретен объект основных средств: Нейминг световой (Цвет композита RAL 9007. Размер короба: 4440 x 1080 мм.) "ЖК НОРД".

Виды активов	Строка	тыс. руб.		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Здания (помещения)	1150	8 370	8 370	8 370
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(4 116)	(2 470)	(823)
Сооружения (штаб строительства, ограждение)	1150	15 259	15 259	15 259
Сооружения, сумма начисленной амортизации	1150	(15 259)	(15 259)	(15 259)
Машины и оборудование	1150	994	496	250
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(623)	(99)	(96)
Прочие основные средства	1150	1 028	1 442	1 443
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(506)	(718)	(516)
Итого первоначальная стоимость основных средств		25 650	25 567	25 322
Итого сумма накопленной амортизации		(20 504)	(18 546)	(16 694)
Итого по строке 1150		5 146	7021	8 628

В 2020 году Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 01.01 «Основные средства в организации»:

№ п/п	Прочие основные средства, сданные в аренду	Город	тыс. руб.				
			Договор аренды				
			Арендатор	Номер	Дата заключения	Дата расторжения	Бал. стоимость
1	Кухня	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
2	Административная стойка	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
3	Стол	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
4	Стол	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
5	Шкаф купе	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0

№ п/п	Помещения, сданные в аренду	S, кв. м.	Адрес	Договор аренды				
				Арендатор	№	Дата заключения	Дата расторжения/прекращения	Бал. стоимость
2.	Временное административное здание штаба строительства, лит. А	10,4	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит. квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	ПАО «Группа Компаний ПИК»	РКС/4	01.10.18	-	0

3.	Временное административное здание штаба строительства, лит. А	284,4	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит. квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.18	-	0
----	---	-------	---	----------------	-------	----------	---	---

4.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности

В 2019 г. реализовало Нежилое помещение пл. 18,4 номера на поэтажном плане: 20,21,22,23, Этаж 1, учитываемое на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
Нежилые помещения	1160	4 297	4 297	4 906
Нежилые помещения, сумма начисленной амортизации	1160	(849)	(720)	(675)
Итого первоначальная стоимость основных средств		4 297	4 297	4 906
Итого сумма накопленной амортизации		(849)	(720)	(675)
Итого по строке 1160		3 449	3 577	4 231

тыс. руб.

В 2020 году Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование»:

№ п/п	Помещения, сданные в аренду	S, кв. м.	Адрес	Договор аренды				
				Арендатор	Номер	Дата	Дата расторжения	Балансовая стоимость
1.	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: 24-37, Этаж 1	145,5	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Орбитальная, дом 13	ООО "ПИК-Комфорт"	1899/3-2-14	01.07.2014	-	3 578
2.	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: 20,21,22,23, Этаж 1	18,4	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Орбитальная, дом 13	ООО "ПИК-Комфорт"	1891/3-2-14	01.07.2014	30.06.2019	-
	Всего							3 578

тыс. руб.

4.3. Информация об отложенных налоговых активах (ОНА)

Отложенный налоговый актив по оценочным обязательствам и резервам, начисленный с суммы резерва под оплату отпусков (для целей налогообложения прибыли данный резерв не формируется), по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 1 тыс. руб.

ОНА по резервам по сомнительным долгам с 31.12.2019 г. не изменился и составил 330 тыс. руб.

ОНА по расходам будущих периодов по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 10 414 тыс. руб. начислен с суммы убытка по данным налогового учета, который будет принят Обществом для целей налогообложения прибыли в последующих отчетных (налоговых) периодах (перенесен на будущее): 52 070 тыс. руб. умножить на ставку налога на прибыль 20% равно 10 414 тыс. руб.

ОНА по плановым расходам ИДП на 31.12.2020 г. нет.

4.4. Информация о запасах

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- материалы (счет 10 «Материалы») - товарно-материальные ценности, используемые для управленческих нужд Общества,

- затраты в незавершенном производстве (счет 20.01.01 «Расходы, напрямую относимые на номенклатуру продукции (услуг)» - расходы на содержание службы Застройщика, полученные за период с 2006 года по 2013 год,

- готовая продукция (счет 37 «Себестоимость ИДП») - квартиры и нежилые помещения, Общества по объектам, введенным в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по ДДУ и договорам купли-продажи. В случае если до окончания строительства реализованы не все площади объекта (объекты недвижимости), такие площади рассматриваются как товар, поскольку созданы (построены) исключительно для дальнейшей реализации покупателям. При дальнейшей реализации указанных площадей объекта их стоимость списывается по фактической себестоимости каждого отдельного объекта недвижимости.

- расходы на продажу (счет 44.03 «Инвестиционные издержки по ОН») - расходы по не переданным объектам недвижимости в виде расходов по оформлению права собственности и коммунальных услуг,

- затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (счет 97 «Расходы будущих периодов»), используемые для управленческих нужд Общества,

- затраты на строительство и проектирование, отражены затраты по строительным объектам Жилого комплекса «НОРД»:

- Расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры, без НДС (счет 36 «Затраты по ИДП»),
- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),
- неиспользованные целевые средства застройщика, направленные на финансирование технического заказчика и подрядчиков для строительства ОИДП.

4.5. Учет НДС

Согласно заключенным договорам купли-продажи нежилых объектов недвижимости с физическими лицами, денежные средства, поступившие в виде авансовых платежей, облагаются НДС и остаток по счету 76.АВ «НДС с авансов полученных» отражает размер налога на добавленную стоимость с авансов, полученных от покупателей, отражен в строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не облагаемые НДС.

Согласно Учетной политике, Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

тыс. руб.

Виды активов	Счет	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	19.01	1	-	-
НДС по приобретенным услугам	19.04	339	-	-
НДС по уменьшению стоимости реализации	19.09	2	-	-
Суммы НДС по нежилым помещениям, всего	19.68.2	-	9 680	-
в том числе				
<i>г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6</i>		-	3 007	-
<i>г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7</i>		-	6 673	-
НДС, предъявленный по коммерческим затратам	19.68.2	-	-	77
в том числе				
<i>г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", Сооружение газохимического комплекса (кадастровый № 61:44:0000000:170696)</i>		-	-	77
Итого по строке 1220		342	9 680	77

4.6. Информация о финансовых вложениях

тыс. руб.

Виды финансовых вложений	Счет	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Приобретенные права требования	58.05	1 841	1 841	1 841
Резерв под обесценение приобретенных прав требования	59	(1 841)	(1 841)	(1 841)
Всего по строке 1240		-	-	-

В составе финансовых вложений учтены только финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость;

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения.

Признана сомнительной вероятность погашения приобретенных прав требования к:

- ООО «МСУ 2» в размере 810 тыс. руб., ликвидирован,
 - ООО «МСУ Град-1» в размере 816 тыс. руб., должник признал несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство;
- ООО «МСУ-3» в размере 215 тыс. руб., ликвидирован.

На 100% признанных сомнительными приобретенных прав требования к контрагентам создан резерв под обесценение приобретенных прав требований.

В 2020 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.

Займы в 2020 г. Обществом не выдавались.

4.7. Прочие оборотные активы

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражен НДС по авансам полученным.

4.8. Информация об инвестициях

По окончании строительства и получения застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, застройщик обязан передать квартиру участнику ДДУ по Передаточному акту при условии выполнения дольщиком в полном объеме своих обязательств по ДДУ.

По договорам купли-продажи передача квартиры, нежилого помещения осуществляется по акту, в котором покупатель подтверждает, что Продавцом передано имущество. Дата подписания

Акта является моментом перехода права собственности (момент отражения выручки от реализации услуг застройщика).

В 2020 году введен в эксплуатацию объект строительства:

- Многоквартирный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, ЖК «Норд», ж. д. 8 на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0011703:9, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная, 27, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2020г. № 61-310-882309-2020.

В введенном в эксплуатацию корп. 8 ЖК «Норд»:

- 167 квартир, площадью 8326 кв. м.;
- 4 нежилых помещения, площадью 854,76 кв. м.

В 2020 г. проводилась передача объектов недвижимости по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве:

Наименование объекта	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия (90.01.01), тыс. руб.	Расходы застройщика по договору долевого участия (90.02.01), тыс. руб.	Фактически реализованная площадь, кв. м.
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6	3 444	2 114	1 390,62
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7	11 053	13 703	1 711,13
Итого:	14 497	15 817	3 101,75

Кроме того, осуществлялась продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи ОИДП, введенных в эксплуатацию в 2018-2019 году:

Наименование объекта	Выручка по ДКП, тыс. руб.	Себестоимость по ДКП, тыс. руб.	Фактически реализованная площадь, кв. м.
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6	39 047	27 075	730,10
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7	45 866	37 066	817,90
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 10	2 061	1 604	45,00
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12	100 990	111 809	2 652,80
Итого:	187 964	177 554	4 245,80

4.9. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности

В бухгалтерском балансе показатели строк 1230 «Дебиторская задолженность», 1450 «Прочие обязательства» и 1520 «Кредиторская задолженность» в части договоров Долевого участия, отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату.

Дебиторская задолженность в части расчетов по договорам цессии (счет 76.09) отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы резерва по сомнительной задолженности (счет 63).

тыс. руб.

Дебиторская задолженность, строка 1230	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
		515 427	591 789
<i>Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, с учетом НДС</i>	26	13	13
АТОЛ ОНЛАЙН ООО	12	13	13
ПС СТ ООО	3	-	-
ПФ СКБ Контур АО	11	-	-
<i>Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, с учетом НДС</i>	302	87	710
Группа Компаний ПИК ПАО	40	87	10
ПИК-Комфорт ООО	262	-	700
<i>Расчеты по налогам и сборам</i>	3 031	3 029	-
Налог на прибыль	3 029	3 029	-
Прочие налоги	2	-	-
<i>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</i>	7 793	6 259	3 984
Прочие (Расчеты с дольщиками за квартиры)	1 209	-	7
Расчеты по договорам цессии	1 647	1 647	1 647
Резерв по сомнительной задолженности	(1 647)	(1 647)	(1 647)
Расчеты по страхованию	6 056	5 896	1 014
Проценты по депозитному договору	10	42	117
Расчеты по госпошлине	514	321	2 846
Расчеты с подотчетными лицами	4	-	-
<i>Сумма задолженности участников долевого строительства перед застройщиком</i>	504 274	582 399	53 218

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО «БРУК» в размере 1 647 тыс. руб., задолженность не подтверждена актом сверки, нарушены сроки оплаты по договору.

На 100% сомнительной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам.

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2020 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 20%;
- налог на имущество – 2,2%.

Расшифровка Прочих обязательств (строка 1450)

тыс. руб.

Наименование показателя	2020	2019	2018
Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам долгосрочные, в том числе:	315 008	385 008	385 008
АО «ПИК-Регион»	315 008	385 008	385 008
Расчеты с дольщиками долгосрочные, всего	495 166	570 923	81 409
в том числе ОИДП:			
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 13	-	64 671	1 809
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 15	72 980	74 919	1 939
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 16	140 721	142 660	1 939
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 17, 1ПК, 2ПК	117 948	121 283	3 334

- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 18	119 354	121 288	1 935
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 19	44 162	46 102	1 939
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 6		-	-
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 7		-	-
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8		-	68 514
Итого строка 1450:	810 174	955 931	466 417

Расшифровка Кредиторской задолженности (строка 1520)

тыс. руб.

Наименование показателя	2020	2019	2018
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	43 761	46 321	41 038
Группа Компаний ПИК ПАО	26 254	31 817	39 070
ПИК-Комфорт ООО	132	30	1 693
ПИК-Регион АО	65	65	45
ВЕНЕРЫ 23 ТСЖ	12	-	-
Агентство жилищных программ ГБУ РО	-	42	-
ЦНС ООО	20	14	27
Энерго-Прайм ООО	-	222	203
Рубетек РУС ООО	-	241	-
ТЗ-Регион АО	17 278	13 890	-
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НКО	1	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:	8 292	17 849	46 515
- расчеты с физ. лицами (по ДКП)	8 292	17 849	46 515
Расчеты по налогам и сборам	95	124	9 617
- НДС, налог на прибыль, налог на имущество	95	124	9 617
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	2	2
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	257 142	207 197	416 857
- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	255 870	204 292	407 230
- перед комиссионером (агентом, поверенным)	6	413	5 977
- расчеты по претензиям	866	5	5
- расчеты с разными кредиторами	133	12	12
- расчеты по договорам цессии		-	2
- расчеты с физ. лицами по возвратам средств по ДДУ	267	2 475	3 631
Расчеты с дольщиками краткосрочные, всего	676 105	723 731	741 425
в том числе ОИДП:			
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 4	-	-	80 547
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 6	2 111	104 572	361 436
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 7	-	247 008	299 442
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	450 193	372 151	-
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 13	223 801	-	-
Расчеты с учредителями	4 155	-	-
Итого строка 1520:	989 562	995 224	1 255 454

4.10. Информация о капитале

тыс. руб.

№ п/п	Показатель	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1.	Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
2.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(7 925)	64 440	52 746
	В том числе:			
2.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет		52 746	7 601
2.2.	Нераспределенная прибыль отчетного года	(6 925)	11 694	45 145

тыс. руб.

№ п/п	Показатель	На 31.12.2020	На 31.12.2019	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов, т/руб.	(6 925)	65 440	53 746

4.11. Информация об оценочных обязательствах

тыс. руб.

Наименование показателя	2020	2019	2018
Оценочное обязательство по отпускам	4	6	2
Оценочное обязательство по судебным расходам	-	-	-
Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, всего, в том числе:	-	13 088	13 417
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 3	-	11 677	11 684
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	-	1 411	1 733
Итого:	4	13 094	13 419

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Выручка от реализации (по видам деятельности)

тыс. руб.

№ п/п	Виды деятельности	2020	2019	Изменения 2020 от 2019	% соотношение 2020/2019
1	Выручка от реализации квартир, нежилых помещений (розничные продажи)	179 184	291 476	-	61,47%
2	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия	14 498	56 324	-	25,74%
3	Выручка от реализации прочих работ, в том числе:	1 370	1 411	-	97,09%
	Сдача имущества в аренду	1 370	1 411	-	97,09%
	Итого:	195 052	349 211		55,86%

Выручка по договорам долевого участия (214-ФЗ) складывается из экономии денежных средств при строительстве, как разница между привлеченными денежными средствами по договорам долевого участия и затратами на строительство объекта с инженерными коммуникациями.

5.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности)

тыс. руб.

№ п/п	Виды деятельности	2020	2019
1	Себестоимость квартир, нежилых помещений	177 555	284 418
2	Расходы застройщика по договору долевого участия	15 818	5 706
3	Прочая реализация	129	147
	Итого:	193 502	290 271

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, завершено строительство, не проданные объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения) застройщик оформляет в собственность.

5.3. Коммерческие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	2020	2019
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	8 999	30 622
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	1 201	3 807
Коммунальные услуги по проданным ОН	2 141	5 322
Компенсация банку недополученных доходов по жилищной ипотеке (не принимается к НУ)	-	2 327
Амортизация основных средств	1 946	1 917
Материалы	-	34
Прочие коммерческие расходы	10 736	1 499

Всего	25 023	45 528
--------------	---------------	---------------

5.4. Управленческие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	2020	2019
Заработная плата	129	72
Страховые взносы	39	22
Аудиторские услуги	98	92
Амортизация основных средств	13	13
Бухгалтерские, юридические услуги	1161	822
Информационные услуги	26	53
Налоги	188	239
Прочие	50	31
Всего	1 704	1 344

5.5. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	2020	2019
Проценты к получению	3 619	6 172
Прочие доходы, в т. ч.	12 326	1 382
Имущественный вклад участника (протокол БОСУ №1/2018 от 05.09.2018)	-	-
Реализация основных средств	-	1 380
Погашение права требования	-	-
Списание излишне начисленных резервов	-	-
Прочие доходы	12 326	2
Проценты к уплате		-
Прочие расходы в т. ч.	28 724	4 422
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	18 518	3 554
Реализация основных средств		575
Судебные издержки	643	16
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	291	230
Штрафы, пени, неустойки	9 272	47
Прочие внереализационные расходы	-	-

5.6. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2020	2019	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел/	1	1	-
2	Затраты на оплату труда, тыс. рублей	129	72	- 57
3	Сумма страховых взносов, тыс. рублей	39	22	- 17

5.7. Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

Доходы организации от сдачи в аренду и субаренду объектов основных средств организации относятся к доходам по основному виду деятельности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Расшифровка строк 2110, 2100, 2400 Отчета о финансовых результатах за 2020 год – 2019 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2020	2019
Выручка	тыс. руб.	195 052	349 211
Валовая прибыль	тыс. руб.	1 550	58 940
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(30 365)	11 694
Коэффициент чистой прибыльности	%	(15,0)	3,0

Изменения прибыли в 2020 году по сравнению с 2019 г. произошло в результате уменьшения в 2020 году объема (количества) введенных в эксплуатацию (переданных дольщикам) объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений).

5.8. Формирование постоянных, временных разниц, отложенного налогового актива, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2020 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма
1.	Прибыль (убыток) до налогообложения	(37 956)
2.	Налог на прибыль, в т. ч.	7 591
	текущий налог на прибыль	-
	отложенный налог на прибыль	7 591
3.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-
4.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(30 365)

6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Информация о существенных денежных потоках со связанными сторонами раскрыта в ОДДС.

7. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности

По состоянию на 31 декабря 2020 г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2020 г., без НДС (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
Перминова Наталья Викторовна	Генеральный директор	59	Заработная плата	с 14.05.2018 г. по 09.11.2020 г.
Светочева Надежда Станиславовна	Генеральный директор	69	Заработная плата	с 10.11.2020 г., сроком на 3 года

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

7.1. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Список связанных сторон ООО «Ростовкапстрой» на 31.12.2020 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «Инвесторам» - «Акционерный капитал» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

№ п/п	Полное наименование/ФИО связанной стороны	Местонахождение юридического лица	Доля участия связанной стороны в УК Общества, %	Доля Общества в УК связанной стороны, %	Дата возникновения основания взаимосвязанности	Основание, в силу которого лицо принадлежит к группе лиц (указать номер подпункта пункта 1 статьи 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)
1	2	3	4	5	6	7
1	Единоличный исполнительный орган Организации					
1.1.	Перминова Наталья Викторовна	Россия, Генеральный директор	0	0	14.05.2018-09.11.2020	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.2.	Светочева Надежда Станиславовна	Россия, Генеральный директор	0	0	10.11.2020	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.3	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Организации, для унитарных предприятий - учредители предприятия и лицо, в ведомственном подчинении которого находится предприятие.					
1.3.1.	Акционерное общество «МИТАПРОМ»	111024, г. Москва, ул. Душинская, дом № 7, стр. 1 этаж 3 пом. 340	99%	0	08.10.2018	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.3.2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	123242, Москва г, Баррикадная ул, дом № 19, строение 1	1%	0	19.12.2016	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.4	Юридическое лицо, в котором Организация имеет право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли связанной стороны					
1.4.1	-	-	-	-	-	-
1.5	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Организация (ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)					
1.5.1	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	0	0	24.05.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.2	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	24.05.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.3	Акционерное общество «ТЗ-РЕГИОН»	111024, Москва г, Авиамоторная ул., дом № 19, пом. 17	0	0	08.08.2018	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.6	Если организация является участником финансово-промышленной группы, то члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы					
1.6.1	-	-	-	-	-	-

**Информация об операциях ООО «Ростовкапстрой» со связанными сторонами за 2020 год
(виды операций, объем операций, условия и сроки осуществления (завершения))**

Наименование контрагента – связанной стороны	Содержание операции	Сумма операции (Обороты), тыс. рублей				Величина дебиторской / кредиторской задолженности, тыс. рублей				Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
		2019 г.		2020 г.		2019 г.		2020 г.		
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.05)	5 962	-	-	-	-	-	-	-	Задолженность по агентскому договору за устранение недостатков по гарантийным обязательствам по сданным ОИДП, расчеты произведены путем проведения взаимозачета
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	40	50	40	-	-	-	40	-	Аренда помещений для размещения офиса 10,4 кв. м, расчеты произведены путем проведения взаимозачета
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 60)	42 533	33 578	34 863	25131	-	26 249	-	16 517	Задолженность по вознаграждению агента (посреднические операции по реализации ОН), расчеты будут произведены путем перечисления ден. средств в 2020 г.
	Приобретение услуг (сч. 60)	-	5 568	2 365	6 532	-	5 568	-	9 736	Задолженность по договору о предоставлении права пользования товарным знаком и бухгалтерское обслуживание, расчеты будут произведены путем перечисления ден. средств. Срок погашения – 2020
	Финансирование строительства (76.05)	664 343	262 606	-	-	-	-	-	-	Задолженность перед тех. заказчиком по переданным затратам на строительство, расчеты произведены путем перечисления ден. средств и проведения взаимозачета.
	Приобретение услуг (счет 76.05)	3 792	2	-	-	-	-	-	-	Задолженность перед тех. заказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, расчеты произведены путем перечисления денежных средств и проведения взаиморасчетов

ООО «ПИК-Комфорт»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	574	1 187	524	349	87	-	262	-	Аренда помещений для производственных нужд – договоры действующие, расчеты производятся путем проведения взаимозачета
	Приобретение ресурсов (сч. 60.01)	6 675	5 012	2 275	2 377	-	30	-	132	Расчеты за ресурсы (коммунальные расходы) по незаселенным ОН, расчеты производятся путем проведения взаимозачета/ денежными средствами.
	Возмещение расходов на капитальный ремонт (сч. 76.09)	-	-	12	-	-	-	12	-	Возмещение расходов на капитальный ремонт
АО «СЗ «ПИК-Регион»	Приобретение услуг (сч. 60)	-	20	-	-	-	65	-	65	Оказание бухгалтерских услуг, расчеты будут произведены ден. средствами в 2020 г.
	Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам (сч.76.06)	-	-	70 000	-	-	385 008	-	315 008	Расчеты с инвестором по машиноместам и многофункциональному культурно-бытовому и оздоровительному комплексу. Срок передачи прав на объекты – до 31.12.2020 г.
АО «ТЗ-РЕГИОН»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	1 080	1 080	1 080	1 080	-	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд, договор действующий, расчеты произведены путем взаимозачета.
	Приобретение услуг (сч. 76.05)	27 679	36 000	8 613	12 000	-	13 890	-	17 277	Задолженность перед тех. заказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, расчеты будут произведены путем перечисления ден. средств. Срок погашения – 2020
	Финансирование строительства (76.05)	649 266	888 653	488 938	540 515	-	204 292	-	255 870	Задолженность тех. заказчика перед застройщиком по неиспользованным цел. средствам. Срок погашения – 2020 г.
	Расчеты с агентом по агентским договорам (счет 76.05)	2 198	2 605	706	299	-	407	-	-	Задолженность по агентскому договору за устранение недостатков по гарантийным обязательствам по сданным ОИДП, расчеты будут произведены путем перечисления денежных средств.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.09)	-	2	6 921	6 921	-	-	-	-	Расчеты были произведены путем взаимозачета.

7.2. Условные факты хозяйственной деятельности

На отчетную дату у Общества отсутствуют незавершенные судебные разбирательства. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т. п.

7.3. Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в Пояснениях, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2020 году не ожидается.

7.4. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2020 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

7.5. Иная обязательная информация

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Общество по состоянию на 31.12.2020 г. не является поручителем;
- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2019г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2020 г. Обществом не производились;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;
- отсутствуют МПЗ, переданные в залог;
- отсутствуют объекты ОС и НМА, не подлежащие амортизации;
- Общество в соответствие с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачет встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

7.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор

18 марта 2021 г.



Н.С. Светочева

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью
39 (тридцать девять) лист(ов)



Генеральный директор
ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.