



**Общество с ограниченной ответственностью
Аудит Групп**

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

тел. (495) 748-06-07/08/09

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Заказчик: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-МИЦ»

Получатель: Генеральный директор
Обуханич Д.Р.

Исполнитель: ООО «Аудит Групп»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-МИЦ» (далее-Общество) (ОГРН 1037739460395, офис 4, помещение III, этаж 1, строение 1, дом 52, набережная Космодамианская, г. Москва, почтовый индекс 115054), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах и приложений к ним за 2019 год.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния обстоятельств, изложенных в разделе 1, а также влияния вопросов, изложенных в разделе 2 в части содержащей основания для выражения мнения с оговоркой, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-МИЦ» по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ С ОГОВОРКОЙ

Раздел 1

Нам не была представлена информация о порядке формирования величины прочих внеоборотных активов в части суммы затрат, связанных с инвестированием отдельного проекта. Также мы не имели возможности получить достаточные надлежащие аудиторские доказательства с помощью альтернативных процедур. Соответственно, мы не выражаем уверенности о достоверности показателя строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018 г. в сумме 700 000 тыс. руб. Как следствие, мы не имели возможности определить, необходимы ли какие-либо корректировки по состоянию на 31 декабря 2018 г. связанных с этим других показателей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Раздел 2

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

Искажение Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2019 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 2 719 462 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 2 719 462 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2018 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 1 225 934 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 1 225 934 тыс. руб.;

- по состоянию на 31.12.2017 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 528 541 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 528 541 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2019 г.

- занижен показатель строки 2120 «Себестоимость продаж» на сумму 131 429 тыс. руб.;
- занижен показатель строки 2330 «Проценты к уплате» на сумму 19 270 тыс. руб.;
- занижен показатель строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 1 342 829 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» на сумму 1 493 528 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль» на сумму 1 493 528 тыс. руб.

В связи с некорректным отражением стоимости земельных участков, включающей в себя дооценку, в составе прочих внеоборотных активов» произошло искажение показателей Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2019 г., показатель строки 1150 «Основные средства» занижен на сумму тыс. руб. и показатель строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» завышен на сумму 5 900 129 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2018 г., показатель строки 1150 «Основные средства» занижен на сумму 7 362 909 тыс. руб. и показатель строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» завышен на сумму 7 362 909 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2017 г. показатель строки 1150 «Основные средства» занижен на сумму 7 376 146 тыс. руб. и показатель строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» завышен на сумму 7 376 146 тыс. руб.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением

случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

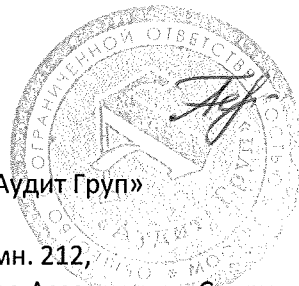
В рамках аудита, проводимого в соответствии с международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

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

бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Директор
Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Групп»
ОГРН 1027700560623,
127051, г. Москва, ул. Трубная, д. 17, стр. 2, комн. 212,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606078430



Е.В. Герасимчук

25 марта 2020 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

| | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------|-------------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710001 | | |
| | | | 31 | 12 | 2019 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-МИЦ" | по ОКПО | 52395189 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 7702271396 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | | по ОКЕИ | 384 | | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | | | | |
| Местонахождение (адрес) 643,115035,Москва г.,,Космодамианская наб,52,1 этаж1,помещениеIII,4,дом,строение,офис | | | | | |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ | | | | | |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТ ГРУП" | | | | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | | ИНН | 7726291521 | | |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | | ОГРН/ ОГРНИП | 1027700560623 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.4 | Нематериальные активы | 1110 | 817 | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | нематериальные активы в организации | | 817 | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | | | - | - | - |
| | | | - | - | - |
| 3.6 | Основные средства | 1150 | 24 436 | 30 814 | 18 018 |
| | в том числе: | | | | |
| | Основные средства в организации | 11501 | 9 216 | 14 936 | 1 480 |
| | Нежилые помещения | 11502 | 15 219 | 15 879 | 16 538 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| 3.7 | Финансовые вложения | 1170 | 4 099 081 | 3 911 142 | 1 335 321 |
| | в том числе: | | | | |
| | Предоставленные займы | 11701 | 695 381 | 450 817 | 274 996 |
| | Акции | 11702 | 2 953 680 | 2 670 580 | 370 580 |
| | Преобретение права (доля в УК) | 11703 | 450 020 | 789 744 | 689 744 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 113 374 | - | - |
| 3.9 | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 20 559 600 | 16 604 969 | 9 394 947 |
| | в том числе: | | | | |
| | Затраты связанные с исполнением инвест. проекта Барбарис | 11901 | 2 110 057 | 1 798 383 | 1 028 793 |
| | Затраты связанные с исполнением инвест. проекта Бачурино | 11902 | - | 815 162 | 748 015 |

| | | | | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|------------|
| | Затраты связанные с исполнением инвест. проекта Кленовые Аллеи | 11903 | 6 000 443 | 3 267 190 | 926 391 |
| | Затраты связанные с исполнением инвест. проекта Южное Бунино | 11904 | 12 395 453 | 10 024 234 | 6 655 638 |
| | Затраты связанные с исполнением инвест. проекта Булатниково | 11905 | - | 700 | - |
| | Прочие | 11906 | 53 647 | - | 36 110 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 24 797 307 | 20 546 924 | 10 748 286 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.10 | Запасы | 1210 | 17 434 | 113 115 | 1 452 |
| | в том числе: | | | | |
| | Товары | 12101 | 16 452 | 109 334 | 1 452 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 1 705 006 | 887 025 | 166 367 |
| | в том числе: | | | | |
| | НДС инвестирование, проект Барбарис | 12201 | 207 619 | 175 037 | 95 105 |
| | НДС инвестирование, проект Бачурино | 12202 | - | 8 082 | 1 572 |
| | НДС инвестирование, проект Кленовые Аллеи | 12203 | 660 297 | 284 811 | 23 393 |
| | НДС инвестирование, проект Южное Бунино | 12204 | 832 617 | 410 860 | 46 297 |
| 3.13 | Дебиторская задолженность | 1230 | 662 020 | 423 473 | 620 725 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12301 | 145 944 | 210 258 | 28 712 |
| | Расчеты с покупателями и заказчиками | 12302 | 130 707 | 2 713 | 8 830 |
| | Расчеты по налогам и сборам | 12303 | 3 285 | 14 605 | 12 223 |
| | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 12304 | 2 156 | 2 100 | 742 |
| | Расчеты с подотчетными лицами | 12305 | - | 373 | 9 |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 12306 | 184 501 | 46 683 | 190 557 |
| | Проценты по предоставленным займам (долгосрочные) | 12307 | 110 552 | 90 562 | 56 838 |
| | НДС по авансам и предоплатам | 12308 | - | - | 100 |
| | Проценты по предоставленным займам (краткосрочные) | 12309 | 84 684 | 56 179 | 45 200 |
| | Приобретенные права (ДДУ) | 12310 | - | - | 277 514 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 119 894 | 168 248 | 92 759 |
| | в том числе: | | | | |
| | Предоставленные займы | 12401 | 119 894 | 168 248 | 92 759 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 1 738 606 | 1 014 921 | 1 047 857 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчетные счета | 12501 | 106 719 | 1 014 830 | 167 489 |
| | Валютные счета | 12502 | 80 | 91 | 1 |
| | специальные счета | 12503 | 1 631 807 | - | 880 368 |
| 3.14 | Прочие оборотные активы | 1260 | 8 809 052 | 6 619 824 | 2 112 983 |
| | в том числе: | | | | |
| | Инвестиции, направленные на исполнение инвест. проекта Барбарис | 12601 | 23 947 | 153 448 | 47 371 |
| | Задолженность участников ДДУ проекта Барбарис | 12602 | 1 927 | 190 | 88 339 |
| | Прочие | 12603 | 3 453 853 | 1 231 107 | 528 541 |
| | Вексель полученный | 12604 | - | 369 050 | 472 766 |
| | Инвестиции, направленные на исполнение инвест. проекта Бачурино | 12605 | - | 3 261 | 6 557 |
| | Инвестиции, направленные на исполнение инвест. проекта Кленовые Аллеи | 12606 | 860 387 | 236 615 | 3 045 |
| | Инвестиции, направленные на исполнение инвест. проекта Южное Бунино | 12607 | 903 097 | 774 858 | 91 575 |
| | Задолженность участников ДДУ проекта Южное Бунино | 12608 | 157 908 | 698 906 | 342 212 |
| | Расчеты с тех.заказчиком | 12609 | 3 225 750 | 1 439 049 | 291 135 |

| | | | | | |
|--|--------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|------------|
| | Прочие инвестиции направленные на исполнение инвест.проектов | 12610 | - | - | 11 200 |
| | Задолженность участников ДДУ проекта Кленовые Аллеи | 12611 | 182 185 | 1 303 962 | 230 244 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 13 052 013 | 9 226 606 | 4 042 143 |
| | БАЛАНС | 1600 | 37 849 321 | 29 773 531 | 14 790 429 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 701 560 | 1 701 560 | 1 701 560 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | 2 105 492 | 2 484 684 | 2 484 684 |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | - | - | - |
| | Итого по разделу III | 1300 | 3 807 052 | 4 186 244 | 4 186 244 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 3.15 | Заемные средства | 1410 | 4 442 287 | 26 419 | 3 671 450 |
| | в том числе: | | | | |
| | Долгосрочные займы | 14101 | 2 405 166 | 18 578 | 2 584 058 |
| | Проценты по долгосрочным займам | 14102 | 50 084 | 7 841 | 561 131 |
| | Долгосрочные кредиты | 14103 | 1 976 935 | - | 519 915 |
| | Проценты по долгосрочным кредитам | 14104 | 10 102 | - | 6 346 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| 3.16 | Прочие обязательства | 1450 | 10 429 339 | 19 399 515 | 3 119 732 |
| | в том числе: | | | | |
| | Обязательства застройщика по заключенным ДДУ проекта Южное Бунино | 14501 | 3 143 944 | 11 333 928 | 1 534 366 |
| | Обязательства застройщика по заключенным ДДУ проекта Кленовые Аллеи | 14502 | 6 838 606 | 7 754 895 | 924 000 |
| | Договор инвестирования в строительство | 14503 | - | 282 676 | 394 396 |
| | Прочие | 14504 | 446 790 | 28 015 | 266 970 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 14 871 626 | 19 425 933 | 6 791 182 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 2 343 | 677 217 | 210 978 |
| | в том числе: | | | | |
| | Краткосрочные займы | 15101 | - | 666 389 | 57 685 |
| | Проценты по краткосрочным займам | 15102 | 2 343 | 10 828 | 153 293 |
| 3.15 | Кредиторская задолженность | 1520 | 1 528 905 | 2 213 537 | 1 377 727 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 18 019 | 21 581 | 21 979 |
| | Расчеты с покупателями и заказчиками | 15202 | 82 688 | - | 130 |
| | Расчеты по налогам и сборам | 15203 | 9 001 | 18 889 | 26 883 |
| | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 15204 | 9 842 | 18 752 | 11 275 |
| | Расчеты с персоналом по оплате труда | 15205 | - | 68 911 | 49 155 |
| | Расчеты с подотчетными лицами | 15206 | - | - | 3 525 |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 15207 | 1 409 355 | 2 085 404 | 1 264 780 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 3.17 | Оценочные обязательства | 1540 | 67 307 | 119 610 | 27 385 |
| | Резервы предстоящих расходов прочие | 15401 | 67 307 | 119 610 | 27 385 |
| 3.18 | Прочие обязательства | 1550 | 17 572 088 | 3 150 989 | 2 196 913 |
| | в том числе: | | | | |
| | Обязательства по договорам ген.подряда проект Барбарис | 15501 | 3 189 | - | 21 118 |
| | Обязательства по договорам подряда проект Барбарис | 15502 | 9 668 | 5 763 | 2 919 |
| | Векселя выданные | 15503 | - | - | 277 514 |

| | | | | | |
|--|---------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|------------|
| | Обязательства по договорам подряда проект Южное Бунино | 15504 | 87 432 | 11 093 | 8 751 |
| | Обязательства по договорам подряда проект Кленовые Аллеи | 15505 | 23 374 | 17 942 | 3 693 |
| | Прочие обязательства по договорам подряда | 15506 | 184 935 | 92 643 | 174 676 |
| | Обязательства по договорам ген. подряда проект Кленовые Аллеи | 15507 | 40 141 | - | 1 792 |
| | Обязательства по договорам подряда проект Бачурино | 15508 | - | 7 573 | 262 |
| | Прочие | 15509 | 188 211 | 821 675 | 14 266 |
| | Обязательства по ДДУ проекта Барбарис | 15510 | 1 884 872 | 1 920 029 | 1 642 232 |
| | Обязательства по договорам тех.заказчика | 15511 | 365 805 | 263 671 | 49 690 |
| | Обязательства по договорам ген. подряда проект Южное Бунино | 15512 | 12 778 | 5 300 | - |
| | Расчеты по ДДУ проекта Кленовые Аллеи | 15513 | 425 | 25 | - |
| | Расчеты по ДДУ проекта Южное Бунино | 15515 | - | 5 275 | - |
| | Расчеты по ДДУ проекта Бибиревская | 15516 | 603 | - | - |
| | Обязательства по ДДУ проекта Южное Бунино | | 10 752 733 | - | - |
| | Обязательства по ДДУ проекта Кленовые Аллеи | | 4 017 918 | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 19 170 643 | 6 161 353 | 3 813 003 |
| | БАЛАНС | 1700 | 37 849 321 | 29 773 531 | 14 790 429 |



Руководитель

(подпись)

Обуханич Даромир
Ростиславович
(расшифровка подписи)

10 марта 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2019 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-МИЦ" | | 52395189 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 7702271396 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2019 г. | За Январь - Декабрь 2018 г. |
|-----------|----------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.20 | Выручка | 2110 | 226 208 | 2 968 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (140 278) | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 85 930 | 2 968 |
| 3.21 | Коммерческие расходы | 2210 | (464) | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | - | - |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 85 466 | 2 968 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 58 050 | 44 141 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (80 715) | (58 033) |
| 3.22 | Прочие доходы | 2340 | 392 391 | 58 150 |
| | в том числе: | | | |
| | Курсовые разницы | 23401 | 4 517 | 18 489 |
| | Прочие доходы | 23402 | 387 873 | 1 671 |
| | Уступка права требования | 23403 | - | 10 648 |
| | Дивиденды | 23404 | - | 2 003 |
| | Изъятие зем.участков для гос.нужд | 23405 | - | 25 339 |
| | Прочие расходы | 2350 | (1 041 708) | (169 855) |
| | в том числе: | | | |
| | РКО | 23501 | (12 979) | (15 580) |
| | Курсовые разницы | 23502 | (12 780) | (3 762) |
| | Прочие расходы | 23503 | (775 948) | (126 430) |
| | Уступка права требования | 23504 | - | (10 463) |
| | Изъятие зем.участков для гос.нужд | 23505 | - | (13 237) |
| | Продажа УК | 23506 | (240 000) | - |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (586 516) | (122 629) |
| 3.23 | Текущий налог на прибыль | 2410 | (2 437) | (360) |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 119 740 | (24 885) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | - | - |
| | в том числе: | | | |
| | отложенные налоговые активы | | - | - |
| | Прочее | 2460 | (2) | - |
| | в том числе: | | | |
| | штрафы, пени | | (2) | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (588 955) | (122 989) |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2019 г. | За Январь - Декабрь 2018 г. |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | СПРАВОЧНО | | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (588 955) | (122 989) |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель



**Обуханич Даромир
Ростиславович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2020 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-МИЦ" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКПО / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2019 |
| 52395189 | | |
| 7702271396 | | |
| 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 2017 г. | 3100 | 1 701 560 | - | 2 484 684 | - | - | 4 186 244 |
| <u>За 2018 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 122 989 | 122 989 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| | 3217 | - | - | - | - | 122 989 | 122 989 |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | (122 989) | (122 989) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | (122 989) | (122 989) |
| 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 | - | - | - | - | - | - |

13

| | | | | | | | |
|-----------|------|---|---|---|---|---|---|
| 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 2018 г. | 3200 | 1 701 560 | - | 2 484 684 | - | - | 4 186 244 |
| <u>За 2019 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | 209 762 | - | 588 954 | 798 716 |
| 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 | 209 762 | X | - | 209 762 |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| | 3317 | - | - | - | - | 588 954 | 588 954 |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | (588 954) | (588 954) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | (588 954) | (588 954) |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | (588 954) | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2019 г. | 3300 | 1 701 560 | - | 2 105 492 | - | - | 3 807 052 |

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

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

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

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710005 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2019 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-МИЦ" | ИНН | 52395189 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по | 7702271396 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Общества с ограниченной ответственностью | / Частная собственность | по ОКЕИ | 384 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2019 г. | За Январь - Декабрь 2018 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 8 067 571 | 16 462 615 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 315 546 | 488 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| | 4114 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 7 752 025 | 16 462 127 |
| Платежи - всего | 4120 | (10 342 795) | (12 575 627) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (361 903) | (573 301) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (1 148 622) | (1 357 863) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (48 983) | (917 605) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (1 328) | (698) |
| | 4125 | - | - |
| прочие платежи | 4129 | (8 781 959) | (9 726 160) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (2 275 224) | 3 886 988 |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 269 726 | 70 450 |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | 25 339 |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | 240 000 | - |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | 25 435 | 42 902 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | 4 291 | 2 209 |
| | 4215 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (1 177 707) | (1 513 408) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | (245 366) | (260 756) |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | (710 697) | (906 422) |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (221 644) | (346 230) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| | 4225 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (907 981) | (1 442 958) |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2019 г. | За Январь - Декабрь 2018 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 4 580 083 | 579 808 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 4 370 321 | 579 808 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | 209 762 | - |
| 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 | (673 187) | (3 056 724) |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | - | - |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) | 4322 | - | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (673 187) | (3 056 724) |
| | 4324 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 3 906 896 | (2 476 916) |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 723 691 | (32 886) |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 1 014 921 | 1 047 858 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 1 738 606 | 1 014 921 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | (6) | (51) |

Руководитель



(подпись)

**Обуханич Даромир
Ростиславович**

(расшифровка подписи)

10 марта 2020 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах
за 2019 год по ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр -МИЦ»»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты организации

| | |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр -МИЦ» |
| Краткое наименование | ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» |
| ИНН | 7702271396 |
| Виды деятельности | <ul style="list-style-type: none"> - строительство зданий и сооружений; - производство общестроительных работ; - производство прочих строительных работ; - покупка и продажа земельных участков; - операции с жилыми помещениями на первичном рынке, в том числе посреднические услуги по реализации жилой площади, полученной по взаиморасчетам; - деятельность по привлечению инвестиций в объекты недвижимости, в том числе в их строительство; - инвестирование материальных и нематериальных активов в строительство жилья; - иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ. <p>Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве заказчика-застройщика по договору с юридическим лицом.</p> |
| ОКПО | 52395189 |
| Юридический адрес | 115054, г.Москва, Космодамианская набережная, дом 52, стр.1помещение III, офис 4 |
| Фактический адрес | 115054, г.Москва, Космодамианская набережная, дом 52, стр.1помещение III, офис 4 |

1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Учредители общества:

| Наименование | ИНН/КПП | Доля в УК | Информация об оплате доли | Информация об обременениях |
|--------------------------|----------------------|------------------|---------------------------|----------------------------|
| ООО «Новые Технологии» | 5017116362/501701001 | 80% - 1361248000 | Оплачено 100% | залог |
| ООО «Парк Капитал Групп» | 7708303380/770501001 | 20%-340312000 | Оплачено 100% | залог |

Залогодержатель ООО «Сбербанк Инвестиции» ИНН 5032229441

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «Новые Технологии» и контролируют его действия:

| Ф.И.О. | Гражданство | Доля в ООО «Новые Технологии» | Информация об оплате доли | Информация об обременениях |
|-------------------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Копылков Александр Михайлович | РФ | 40%-12000 | Оплачено 100% | Залог |
| Рябинский Андрей Михайлович | РФ | 60%-18000 | Оплачено 100% | Залог |

В отчетном году Общество осуществляло операции с бенефициарными владельцами.

1.3. Среднесписочная численность в 2019 г. составила 99 чел., в 2018 – 89чел.

1.4. Обособленных подразделений Общество не имеет.

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

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

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

2
1
Таким образом, Закон № 214-ФЗ о долевом строительстве в новой редакции предполагает новую систему расчетов. Теперь все расчеты по договорам, заключенным после 1 июля, даже если разрешение на строительство получено ранее 1 июля 2018 года, будут производиться через специальные эскроу-счета. Особенность счета эскроу состоит в том, что он не предусматривает распоряжение владельцем счета денежными средствами, находящимися на этом счете. По сути, рассматриваемый счет предназначен только для "хранения" денежных средств депонента и передачи их бенефициару при наступлении определенных обстоятельств.

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

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

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

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

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

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

- 1260 «Прочие оборотные активы» - задолженность участников долевого строительства по оплате договоров участия в долевом строительстве (Д 76.08.В, Д 76.08.Я, Д 76.08 Б).
- 1450 «Прочие обязательства» - по договорам участия в долевом строительстве со сроком передачи Объекта долевого строительства Участнику на отчетную дату более одного года;
- и 1550 «Прочие обязательства» - по договорам участия в долевом строительстве со сроком передачи Объекта долевого строительства Участнику на отчетную дату не более

одного года - обязательства застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве (К 86).

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

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

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

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

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

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

1.8. Совместная деятельность не осуществлялась.

2.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

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

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

- Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), (Приказ Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов на научно-исследовательские, опытно - конструкторские и технологические работы" (ПБУ 17/02), (Приказ Минфина РФ от 19.11.2002 N 115н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль" (ПБУ 18/02), (Приказ Минфина РФ от 19.11.2002 N 114н);
 - Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" (ПБУ 19/02), (Приказ Минфина РФ от 10.12.2002 N 126н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» (ПБУ 20/03), (Приказ Минфина РФ от 24.11.2003 № 105н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008), (Приказ Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), (Приказ Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н);
 - Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011, приказ Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н).
- и другими нормативными документами Минфина РФ, утверждающими Положения по ведению бухгалтерского учета по различным разделам учета.

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

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

2.4. Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно приказов по предприятию (в соответствии с Классификатором ОС, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1).

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные для признания их основными средствами, и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

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

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

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

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

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

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

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

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

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

Срок полезного использования нематериального актива определяется следующим образом:

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

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

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

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

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

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

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

Единицей учета финансовых вложений являются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Способ расчета резерва по сомнительным долгам:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Общество применяет общую систему налогообложения.

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

2.8. Общество не создает и не формирует:

- резервный капитал

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

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

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

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

2.11. Для предоставления более достоверной информации пользователям отчетности, земельные участки с переоценкой, связанные с инвестиционными проектами в бухгалтерском балансе данные по земельным участкам отражаются по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы". Данные изменения отражаются перспективно.

3. СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. В целях сопоставимости данных бухгалтерской отчетности в 2019 году корректировки статей не производились.

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

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

3.3. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

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

Наличие и движение нематериальных активов

тыс.руб.

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

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

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

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

| 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 2019г. | 36 076 | (5 262) | 2 548 | - | - | (8 926) | - | - | 38 625 | (14 189) |
| | 5210 | за 2018г. | 18 531 | (513) | 17 546 | - | - | (4 749) | - | - | 36 076 | (5 262) |
| в том числе: нежилые помещения | 5201 | за 2019г. | 16 868 | (989) | - | - | - | (659) | - | - | 16 868 | (1 648) |
| | 5211 | за 2018г. | 16 868 | (330) | - | - | - | (659) | - | - | 16 868 | (989) |
| другие виды основных средств | 5202 | за 2019г. | 19 208 | (4 273) | 2 548 | - | - | (8 268) | - | - | 21 756 | (12 541) |
| | 5212 | за 2018г. | 1 663 | (183) | 17 546 | - | - | (4 090) | - | - | 19 208 | (4 273) |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5230 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5221 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5231 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации - Отсутствуют
 Основные средства полученные в аренду и числящиеся за балансом по состоянию на 31.12.2019г. на сумму 30 469 тыс. руб., земельный участок по проекту "Барбарис" .

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

- предоставленные займы;
- акции АО "Специализированный застройщик Хорошевская-19" на сумму 1 100 000 тыс.руб.;
- акции АО "Специализированный застройщик «Заречье» на сумму 1 853 680 тыс.руб.
- приобретенные в виде доли в УК ООО "Специализированный застройщик «Бачурино» в размере 10 000 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО "Специализированный застройщик «Ямнтов» в размере 10 000 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО "Новый век» в размере 450 000 тыс.руб.;

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | | |
|-----------------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило | выбыло (погашено) | | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | | | | |
| Долгосрочные - всего | 5301 | за 2019г. | 3 911 141 | - | 1 935 882 | (1 747 943) | - | - | - | - | 4 099 081 | - |
| | 5311 | за 2018г. | 1 335 320 | - | 2 748 181 | (172 360) | - | - | - | - | 3 911 141 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| Предоставленные займы | 5302 | за 2019г. | 450 817 | - | 452 762 | (208 199) | - | - | - | - | 695 381 | - |
| | 5312 | за 2018г. | 274 996 | - | 348 181 | (172 360) | - | - | - | - | 450 817 | - |
| Приобретение ценных бумаг (акции) | 5303 | за 2019г. | 2 670 580 | - | 1 483 100 | (1 200 000) | - | - | - | - | 2 953 680 | - |
| | 5313 | за 2018г. | 370 580 | - | 2 300 000 | - | - | - | - | - | 2 670 580 | - |
| Приобретенные права (доля в УК) | 5304 | за 2019г. | 789 744 | - | 20 | (339 744) | - | - | - | - | 450 020 | - |
| | 5314 | за 2018г. | 689 744 | - | 100 000 | - | - | - | - | - | 789 744 | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2019г. | 168 248 | - | 187 614 | (235 967) | - | - | - | - | 119 894 | - |
| | 5315 | за 2018г. | 92 759 | - | 118 739 | (43 250) | - | - | - | - | 168 248 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| Предоставленные займы | 5306 | за 2019г. | 168 248 | - | 187 614 | (235 967) | - | - | - | - | 119 894 | - |
| | 5316 | за 2018г. | 92 759 | - | 118 739 | (43 250) | - | - | - | - | 168 248 | - |
| Финансовых вложений - итого | 5300 | за 2019г. | 4 079 389 | - | 2 123 496 | (1 983 910) | - | - | - | - | 4 218 975 | - |
| | 5310 | за 2018г. | 1 428 079 | - | 2 866 920 | (215 610) | - | - | - | - | 4 079 389 | - |

Общество размещало временно свободные денежные средства в качестве процентных займов. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2019 года не создавался.

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

Выданные векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

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

| Наименование показателя | 2019 год (тыс.руб.) | 2018 год (тыс.руб.) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Южное Бунино" | 7205413 | 4090963 |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| восстановительная (рыночная) стоимость приобретенных земельных участков под жилищное строительство проекта "Южное Бурино" | 5190040 | 5933271 |
| затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Кленовые аллеи", | 5306602 | 2573349 |
| восстановительная (рыночная) стоимость приобретенных земельных участков под жилищное строительство проекта "Кленовые аллеи" | 693841 | 693841 |
| затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Барбарис" | 2110057 | 1798383 |
| прочие затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта | 53647 | - |
| затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Бачурино" | - | 815162 |
| затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Булатниково" | - | 700000 |
| ИТОГО: | 20559600 | 16604969 |

69

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

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | |
|------------------------------------------------|------|-----------|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| | | | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | поступления и затраты | выбыло | | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости |
| | | | | | | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | | | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2019г. | 113 115 | - | 2 109 | (97 790) | - | - | X | 17 434 | - |
| | 5420 | за 2018г. | 1 452 | - | 114 762 | (3 099) | - | - | X | 113 115 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5421 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Готовая продукция | 5402 | за 2019г. | 1 452 | - | - | - | - | - | - | 1 452 | - |
| | 5422 | за 2018г. | 1 452 | - | - | - | - | - | - | 1 452 | - |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2019г. | 107 882 | - | - | (92 882) | - | - | - | 15 000 | - |
| | 5423 | за 2018г. | - | - | 107 882 | - | - | - | - | 107 882 | - |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-------|---|---|-------|---------|---|---|---|---|-------|
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5404 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5424 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Затраты в незавершенном производстве | 5405 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5425 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5426 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов») | 5407 | за 2019г. | 3 781 | - | - | 2 109 | (4 908) | - | - | - | - | 982 |
| | 5427 | за 2018г. | - | - | - | 6 880 | (3 099) | - | - | - | - | 3 781 |
| | 5408 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5428 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

3.11. Запасы в залоге:

нет

3.12. Изменение оценочного значения:

Резерв под снижение стоимости МПЗ на 31.12.19 – не создается.

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

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | | На конец периода | | |
|------------------------------------------------|------|-----------|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | поступление | | выбыло | | | перевод из долго- в краткосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |
| | | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | восстановление резерва | | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2019г. | 90 562 | - | 86 944 | - | (2 224) | - | - | (64 730) | - | - | 110 552 | - |
| | 5521 | за 2018г. | 56 838 | - | 38 306 | - | (3 157) | - | - | (1 425) | - | - | 90 562 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | | |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5522 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Авансы выданные | 5503 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5523 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочая | 5504 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5524 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Проценты к | 5505 | за 2019г. | 90 562 | - | 86 944 | - | (2 224) | - | - | (64 730) | X | X | 110 552 | - |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------|------|-----------|---------|-----------|-----------|---|-------------|---|-----------|--------|---|---------|-----------|
| получению | 5525 | за 2018г. | 56 838 | - | 38 306 | - | (3 157) | - | (1 425) | X | X | 90 562 | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2019г. | 508 657 | (175 476) | 747 874 | - | (720 256) | - | 128 504 | 64 730 | - | 601 005 | (49 536) |
| | 5530 | за 2018г. | 626 690 | (62 803) | 967 692 | - | (1 085 725) | - | (112 943) | 1 425 | - | 508 657 | (175 746) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5511 | за 2019г. | 2 713 | - | 271 450 | - | (143 456) | - | - | - | - | 130 707 | - |
| | 5531 | за 2018г. | 8 830 | - | 11 607 | - | (17 725) | - | - | - | - | 2 713 | - |
| Авансы выданные | 5512 | за 2019г. | 210 258 | - | 285 051 | - | (347 072) | - | - | - | - | 148 237 | (2 293) |
| | 5532 | за 2018г. | 28 712 | - | 549 243 | - | (367 697) | - | - | - | - | 210 258 | - |
| Прочая | 5513 | за 2019г. | 222 429 | (175 746) | 157 116 | - | (147 609) | - | 128 504 | - | - | 231 936 | (47 243) |
| | 5533 | за 2018г. | 253 360 | (62 803) | 361 062 | - | (391 993) | - | (112 943) | - | - | 222 429 | (175 746) |
| Проценты к получению | 5514 | за 2019г. | 56 179 | - | 16 028 | - | (52 253) | - | - | 64 730 | X | X | 84 684 |
| | 5534 | за 2018г. | 45 200 | - | 9 759 | - | (204) | - | - | 1 425 | X | X | 56 179 |
| Расчеты с подотчетными лицами | 5515 | за 2019г. | 373 | - | 542 | - | (915) | - | - | - | X | X | - |
| | 5535 | за 2018г. | 9 | - | 1 181 | - | (816) | - | - | - | X | X | 373 |
| Расчеты по налогам и сборам | 5516 | за 2019г. | 16 705 | - | 17 687 | - | (28 951) | - | - | - | X | X | 5 441 |
| | 5536 | за 2018г. | 12 965 | - | 33 415 | - | (29 675) | - | - | - | X | X | 16 705 |
| Приобретенные права ДДУ | 5517 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | X | X | - |
| | 5537 | за 2018г. | 277 514 | - | - | - | (277 514) | - | - | - | X | X | - |
| НДС по авансам и предоплатам | 5518 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - | X | X | - |
| | 5538 | за 2018г. | 100 | - | - | - | (100) | - | - | - | X | X | - |
| Итого | 5500 | за 2019г. | 599 219 | (175 476) | 834 818 | - | (722 480) | - | 128 504 | X | X | 711 557 | (49 536) |
| | 5520 | за 2018г. | 683 528 | (62 803) | 1 005 998 | - | (1 088 882) | - | (112 943) | X | X | 599 219 | (175 746) |

Просроченная дебиторская задолженность – отсутствует.

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

| Наименование показателя | 2019 год (тыс.руб.) | 2018 год (тыс.руб.) |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| инвестиции, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Южное Бунино" | 494 666 | 774 858 |
| зadolженность участников ДДУ проекта "Южное Бунино" | 157 908 | 698 906 |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| инвестиции, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Кленовые аллеи" | 830 633 | 236 615 |
| задолженность участников ДДУ проекта "Кленовые аллеи" | 182 185 | 1 303 962 |
| инвестиции, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Барбарис" | 22 650 | 153 448 |
| задолженность участников ДДУ проекта "Барбарис" | 1 927 | 190 |
| инвестиции, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Бачурино" | -- | 3 261 |
| инвестиции, направленные на исполнение инвестиционных проектов | 1 173 873 | -- |
| Вексель полученный | -- | 369 050 |
| Прочие | 2 719 462 | 1 640 485 |
| Расчеты с техническим заказчиком | 3 225 750 | 1 439 049 |
| ИТОГО: | 8 809 052 | 6 619 824 |

3.15. По строкам 1410 «Заемные средства (долгосрочные обязательства)», 1510 «Заемные средства (краткосрочные обязательства)» Бухгалтерского баланса и по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражена задолженность:

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Изменения за период | | | | | | Остаток на конец периода | |
|-------------------------------------------------|------|-----------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| | | | | поступление | | выбыло | | перевод из долгосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность |
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | | | | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2019г. | 26 419 | 4 807 857 | - | (11 052) | - | - | - | 4 442 287 | |
| | 5571 | за 2018г. | 3 938 420 | 793 443 | - | (4 030 513) | - | (674 931) | - | 26 419 | |
| в том числе: кредиты | 5552 | за 2019г. | - | 1 987 037 | - | - | - | - | - | 1 987 037 | |
| | 5572 | за 2018г. | 526 261 | 698 734 | - | (550 064) | - | (674 931) | - | - | |
| займы | 5553 | за 2019г. | 26 419 | 2 439 883 | - | (11 052) | - | - | - | 2 455 250 | |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-------------|---------|---|---|---|-----------|
| | 5573 | за 2018г. | 3 145 189 | 94 709 | (3 213 479) | | | | | 26 419 |
| прочая | 5554 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5574 | за 2018г. | 266 970 | - | (266 970) | - | - | - | - | - |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5555 | за 2019г. | - | - | - | - | X | X | - | - |
| | 5575 | за 2018г. | - | - | - | - | X | X | - | - |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2019г. | 2 890 754 | 3 543 314 | (4 902 821) | - | - | - | - | 1 531 247 |
| | 5580 | за 2018г. | 1 588 704 | 4 707 264 | (4 080 136) | 674 931 | - | - | - | 2 890 754 |
| в том числе: | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2019г. | 21 581 | 505 065 | (508 627) | - | - | - | - | 18 019 |
| | 5581 | за 2018г. | 21 979 | 503 126 | (503 524) | - | - | - | - | 21 581 |
| авансы полученные | 5562 | за 2019г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5582 | за 2018г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2019г. | 37 641 | 435 389 | (454 188) | - | - | - | - | 18 842 |
| | 5583 | за 2018г. | 38 157 | 369 002 | (369 518) | - | - | - | - | 37 641 |
| кредиты | 5564 | за 2019г. | 674 931 | 38 529 | (713 460) | - | - | - | - | - |
| | 5584 | за 2018г. | - | - | - | 674 931 | - | - | - | 674 931 |
| займы | 5565 | за 2019г. | 2 286 | 4 253 | (4 196) | - | - | - | - | 2 343 |
| | 5585 | за 2018г. | 210 978 | 237 676 | (446 368) | - | - | - | - | 2 286 |
| прочая | 5566 | за 2019г. | 2 085 404 | 1 571 955 | (2 248 004) | - | - | - | - | 1 409 355 |
| | 5586 | за 2018г. | 1 264 780 | 2 406 067 | (1 585 443) | - | - | - | - | 2 085 404 |
| расчеты с персоналом по оплате труда | 5567 | за 2019г. | 68 911 | 905 435 | (974 346) | - | X | X | - | - |
| | 5587 | за 2018г. | 52 680 | 1 191 362 | (1 175 122) | - | X | X | - | 68 911 |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5568 | за 2019г. | - | 82 688 | - | - | X | X | - | 82 688 |
| | 5588 | за 2018г. | 130 | 31 | (161) | - | X | X | - | - |
| Итого | 5550 | за 2019г. | 2 917 173 | 8 351 171 | (4 913 873) | X | X | X | - | 5 973 534 |
| | 5570 | за 2018г. | 5 527 124 | 5 500 707 | (8 110 649) | X | X | X | - | 2 917 173 |

Просроченная кредиторская задолженность – отсутствует.

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

| Наименование показателя | 2019 год (тыс.руб.) | 2018 год (тыс.руб.) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Обязательства застройщика по заключенным ДДУ инвестиционного проекта "Южное Бунино" на отчетную дату более одного года | 3 143 944 | 11 333 928 |
| Договор инвестирования в строительство | - | 282 676 |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Обязательства застройщика по заключенным ДДУ инвестиционного проекта "Кленовые аллеи", на отчетную дату более одного года | 6 838 606 | 7 754 895 |
| задолженность ген. подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционных проектов на отчетную дату более одного года | 65 853 | 28 015 |
| авансы, полученные для целей оказания услуг, связанных с отделкой квартир на отчетную дату более одного года | 380 937 | - |
| ИТОГО: | 10 429 339 | 19 399 515 |

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

Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|-----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 119 610 | 72 264 | (124 567) | - | 67 307 |
| в том числе: | | | | | | |
| Резерв по отпускам | 5701 | 119 610 | 72 264 | (124 567) | - | 67 307 |

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

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2019 года создан.

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

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

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

| Наименование показателя | 2019 год (тыс.руб.) | 2018 год (тыс.руб.) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Обязательства застройщика по договорам ген.подряда инвестиционного проекта "Барбарис" | 3 189 | - |
| Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционного проекта "Барбарис" | 9 668 | 5 763 |
| Обязательства застройщика по договорам ген.подряда инвестиционного проекта "Кленовые аллеи" | 40 141 | - |
| Обязательства застройщика по договорам подряда | 23 374 | 17 942 |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| инвестиционного проекта "Кленовые аллеи" | | |
| Обязательства застройщика по договорам ген.подряда инвестиционного проекта "Южное Бунино" | 12 778 | 5 300 |
| Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционного проекта "Южное Бунино" | 87 432 | 11 093 |
| Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционных проекта "Бачурино" | - | 7 573 |
| Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционных проектов | 184 935 | 92 643 |
| Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта "Барбарис" на отчетную дату менее одного года | 1 884 872 | 1 920 029 |
| Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта "Кленовые аллеи» на отчетную дату менее одного года | 4 017 918 | 25 |
| Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта "Южное Бунино" на отчетную дату менее одного года | 10 752 733 | 5 275 |
| Расчеты с техническим заказчиком | 365 805 | 263 671 |
| задолженность ген. подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционных проектов на отчетную дату менее одного года | 188 211 | 821 675 |
| Расчеты с участниками долевого строительства по оплате ДДУ | 1 031 | |
| ИТОГО: | 17 572 088 | 3 150 989 |

3.19. Обеспечения обязательств

- обязательства по заключенным договорам долевого строительства по передаче прав на объекты строительства до получения разрешения на ввод в эксплуатацию, на конец отчетной даты составили 26 297 980 тыс. руб.

- с 1 июля 2019 года Общество перешло на расчеты с дольщиками через счета эскроу. Средства по договорам долевого участия на расчетный счет не поступают. Денежные средства дольщик размещает на специальном счете эскроу в уполномоченном банке, после получения из банка уведомления о поступлении денежных средств на счета эскроу, Общество отражает их на забалансовом счете 008 в разбивке по корпусам, в сумме 2 712 682 тыс.руб.

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

Договор № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму лимита 11 838 678 тыс. руб., срок погашения 21.07.2023г.;

Договор № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму лимита 6 544 919 тыс. руб., срок погашения 21.10.2022г.

Договор Ипотеки № 6804 /И1 от 16.08.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 2 888 370 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются земельные участки Общества, в количестве 2штук, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор Ипотеки № 6807/И1 от 16.08.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 31 059 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются земельные участки Общества, в количестве 1 штуки, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор Ипотеки № 6807/И2 от 12.09.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 7 323 302 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются земельные участки Общества, в количестве 4 штуки, принадлежащее ему на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор залога имущественных прав № 6804 /ИП1 от 22.10.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 3 256 746 тыс. руб., залогом «Предмета залога» являются имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда в количестве 10 штук ,разрешений на строительство в количестве 10 штук, градостроительного плана в количестве 2 штук во исполнения Обязательств по Договору № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г

8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. |
|----------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 2 712 682 | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Счета эскроу по проекту "Кленовые Аллеи" | 5801 | 2 129 465 | - | - |
| Счета эскроу по проекту "Южное Бунино" | 5802 | 583 217 | - | - |
| Выданные - всего | 5810 | 39 797 457 | 23 514 712 | 3 440 149 |
| в том числе: | | | | |
| Обязательства перед дольщиками по ДДУ проекта "Барбарис" | 5811 | 1 884 872 | 1 919 839 | 1 553 893 |
| Обязательства перед дольщиками по ДДУ проекта "Южное Бутово" | 5812 | 13 738 769 | 10 635 022 | 1 192 154 |
| Обязательства перед дольщиками по ДДУ проекта "Кленовые Аллеи" | 5813 | 10 674 339 | 6 450 934 | 693 756 |
| Залог земельного участка | 5814 | - | 66 300 | - |
| Залоги банкам | 5815 | - | 4 073 567 | - |
| Залог имущественных прав | 5816 | 13 499 477 | - | - |

3.20. По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражены :

| Наименование показателя | тыс.руб | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
| Сдача в субаренду помещений | 110 977 | 2 958 |
| Продажа нежилых помещений | 62 172 | -- |
| Услуги по отделке помещений | 53 049 | -- |
| Услуги по управлению | 10 | 10 |

По строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах отражены :

тыс.руб.

| Наименование показателя | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Расходы связанные с арендой помещения | 25 057 | -- |
| Списана балансовая стоимость неж. помещений | 62 172 | -- |
| Расходы по отделке помещений | 53 049 | -- |

3.21. По строке 2210 Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб

| Наименование показателя | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Коммерческие расходы | 464 | -- |

3.22. По строке 2340 «Прочие доходы» » Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб

| Наименование показателя | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Курсовая разница | 4 517 | 18 489 |
| Доходы от продажи долей УК | 240 000 | -- |
| Списание кредиторской задолженности | 16 876 | 1 571 |
| Оценочные обязательств по предст.отпускам | 130 831 | -- |
| Компенсация за мед.осмотр | 167 | -- |
| Возмещение затрат ФСС | -- | 100 |
| Дивиденды | -- | 2 003 |
| Изъятие зем.участков | -- | 25 339 |
| Уступка прав требования (цессия) | -- | 10 648 |

2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб.

| Наименование показателя | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Расходы от продажи долей УК | 240 000 | -- |
| Расходы по переоценке зем.участков | 588 955 | -- |
| Неустойки, штрафы участникам ДДУ | 43 043 | -- |
| Прочие расходы в т.ч. штрафы. пени | 9 273 | 126 430 |

| | | |
|----------------------------------|---------|--------|
| Дебиторская задолженность | 3 146 | -- |
| Вклад в имущество | 130 826 | -- |
| Курсовые разницы | 12 780 | 3 762 |
| Услуги банка | 12 979 | 15 580 |
| Налоги | 420 | 382 |
| Госпошлина | 286 | |
| Изъятие зем.участков | -- | 13 237 |
| Уступка прав требования (цессия) | -- | 10 463 |

3.23. Расчеты по налогу на прибыль:

тыс. руб.

| Наименование показателей | за 2019 г. | за 2018 г. |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Прибыль до налогообложения | (586 516) | (122 629) |
| Условный расход по налогу на прибыль | (117 303) | (24 526) |
| Постоянные налоговые обязательства | 119 740 | 24 885 |
| Отложенные налоговые активы | | - |
| Текущий налог на прибыль | (2 437) | (360) |

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

тыс. руб.

| Наименование показателей | за 2019 г. | за 2018 г. |
|-----------------------------|------------|------------|
| Аренда помещений | 408 | 488 |
| Услуги по отделке помещений | 293 158 | -- |
| Продажа нежил.помещений | 13 480 | -- |
| Прочие | 8 500 | -- |

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

- денежные средства, поступившие по договорам участия в долевом строительстве, в сумме 7 700 095 тыс. руб.;
- возврат денежных средств от переплаченных авансов прошлых годов, в сумме 51915 тыс. руб.;
- прочие, в сумме 15 тыс. руб.

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

- на оплату труда, в сумме 855784 тыс. руб.;
- отчисление НДФЛ, в сумме 128048 тыс. руб.;
- отчисления во внебюджетные фонды, в сумме 164790 тыс. руб.

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

- налоговые платежи, в сумме 101815 тыс. руб.;

- оплата дольщикам по ДДУ, в сумме 15612 тыс. руб.;
- оплата подрядчикам, ген.подрядчикам, в сумме 2468461 тыс. руб.;
- оплата техническому заказчику, в сумме 5705383 тыс.руб.;
- штрафы, пени, неустойки, в сумме 59503тыс. руб.;
- госпошлина, услуги банка, прочие в сумме 80412тыс. руб.;
- оплата по инвестконтракту, в сумме 350773 тыс.руб.

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

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 50, 51, 52,55,57

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

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что деятельность Общества ведется на территории Российской Федерации. Основные риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

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

Общество испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:

| №п/п | Ф.И.О./наименование | Доля и сумма участия | |
|------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 2019г. | 2018г. |
| 1 | ООО "Новые Технологии" | 80% / 1 361 248 тыс.руб. | -- |
| 2 | ООО "Парк Капитал Групп" | 20% / 340 312 тыс.руб | 20% / 340 312 тыс.руб |
| 3 | Копылков Александр Михайлович | -- | 32% /544 499.2 тыс.руб. |
| 4 | Рябинский Андрей Михайлович | -- | 48% / 816 748.8 тыс.руб. |

4.2 . Другие связанные стороны:

| № п/п | Наименование | Характер отношений |
|-------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. | ООО "Специализированный застройщик "Магистральная-25" | Контролируются одной группой лиц |
| 2. | ООО " Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" | Контролируются одной группой лиц |
| 3. | ООО "МИЦ-сити" | Контролируются одной группой лиц |
| 4. | ООО "МИЦ-Логистик" | Контролируются одной группой лиц |
| 5. | ООО "ФинСтройГрупп" | Контролируются одной группой лиц |
| 6. | ООО "СК Говорова" | Контролируются одной группой лиц |
| 7. | ООО ЧОП "МИЦ-Безопасность" | Контролируются одной группой лиц |
| 8. | ООО "Новоглаголево-3" | Контролируются одной группой лиц |
| 9. | ООО "МИЦ-Сити-Омега" | Контролируются одной группой лиц |
| 10. | ООО "НВС" | Контролируются одной группой лиц |
| 11. | ООО "МИЦ-Сити-Гамма" | Контролируются одной группой лиц |
| 12. | ООО "ГК "МИЦ" | Контролируются одной группой лиц |
| 13. | ООО "Новое поле" | Контролируются одной группой лиц |
| 14. | ООО "Новый Век" | Контролируются одной группой лиц |
| 15. | ООО "Инвестстрой" | Контролируются одной группой лиц |
| 16. | ООО "МИЦ-Сити-Альфа" | Контролируются одной группой лиц |
| 17. | ООО "МИЦ-Сити-Бета" | Контролируются одной группой лиц |
| 18. | ООО "МИЦ-Сити-Дельта" | Контролируются одной группой лиц |
| 19. | ООО "УК "ГК МИЦ" | Контролируются одной группой лиц |
| 20. | АО Агрофирма "Орудьевское" | Контролируются одной группой лиц |
| 21. | ОАО "МСЭП-1" | Контролируются одной группой лиц |
| 22. | АО "Специализированный застройщик "Хорошевская-19" | Контролируются одной группой лиц |
| 23. | Копылков А.М. | Участник |
| 24. | ООО " Специализированный застройщик МИЦ-СтройКапитал" | Контролируются одной группой лиц |
| 25. | ООО " Специализированный застройщик Староселье" | Контролируются одной группой лиц |
| 26. | ООО "Скнятино-Сервис" | Контролируются одной группой лиц |
| 27. | ООО "МИЦ Сити-Гамма" | Контролируются одной группой лиц |
| 28. | Рябинский А.М. | Участник |
| 29. | ООО "УК Термоинжсервис" | Контролируются одной группой лиц |
| 30. | ООО "Новые Технологии" | Контролируются одной группой лиц |
| 31. | ООО "Специализированный застройщик Ямонтово" | Контролируются одной группой лиц |
| 32. | ООО "МИЦ-Сити-Оформление" | Контролируются одной группой лиц |
| 33. | ООО "МИЦ-Бета" | Контролируются одной группой лиц |
| 34. | ООО "МИЦ Регион" | Контролируются одной группой лиц |

04

| | | |
|------|-------------------------------------------------|----------------------------------|
| 35. | ООО " Специализированный застройщик Павелецкая" | Контролируются одной группой лиц |
| 36. | ООО "Специализированный застройщик Бачурино" | Контролируются одной группой лиц |
| 37. | ООО "Специализированный застройщик "Заречье" | Контролируются одной группой лиц |
| 38 . | Копылков М.М. | Контролируются одной группой лиц |

4.3. **Управленческий персонал влияющий на принятие решений организации в количестве 13 человек.**

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

| № п/п | Группы связанных сторон | Виды операций | Сумма операций, тыс. руб. | |
|-------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|-----------|
| | | | 2019 г. | 2018 г. |
| 1. | Лица осуществляющие контроль | Предоставление займов, | 215 330 | 46 727 |
| | | Возвращено займов | 60 | 46 437 |
| | | Проценты по предоставленным займам | 17989 | 13 317 |
| | | Получено процентов | 5 | 151. |
| 2. | Другие связанные стороны | Предоставление займов, | 4 001 | 200 475 |
| | | Возвращено займов | 14 432 | 83 650. |
| | | Проценты по предоставленным займам | 38458 | 9 921. |
| | | Получено процентов | 2683 | 9 185 |
| | | Получение займов, | 2 393 386 | 216 651 |
| | | Возвращено займов | 6 440 | 2 721 591 |
| | | Проценты по полученным займам | 44 211 | 107 123 |
| | | Возврат процентов | 1 911 | 815 660. |
| | | Получение работ (услуг) | 1 107 196 | 1 350 514 |
| | | Оказание работ (услуг) | 111 154 | 1 611 |
| | | Вексель полученный | (369 050) | 369 050 |
| | | Покупка акций, долей | 1 483 100 | 2 300 000 |
| | | Инвест.контракты, продажа акций | 358 673 | -- |
| 3. | Основной управленческий персонал организации | Заклучение ДДУ | -- | 854 239 |
| | | Краткосрочные вознаграждения (заработная плата) | 698 014 | 1 191 352 |
| | | Долгосрочные вознаграждения (Премии по итогам года) | | . |

14

4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

| №п/п | Группы связанных сторон | Виды операций | Сальдо, тыс. руб. | | |
|------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
| | | | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
| 1. | Лица осуществляющие контроль | Предоставленные займы | 156 051 | 83 304 | 192 447 |
| | | Проценты по предоставленным займам | 71 527 | 99 209 | 91 895 |
| | | Прочие | 70 795 | | |
| 2. | Группа связанных сторон | Предоставление займов | 211 704 | 295 732 | 459 687 |
| | | Проценты по предоставленным займам | 30 511 | 17 760 | 26 689 |
| | | Получение займов | 2 641 743 | 18 578 | 2 405 166 |
| | | Проценты по полученным займам | 714 424 | 10 126 | 52 427 |
| | | Получение работ (услуг) | 689 849 | 10 340 | 117 685 |
| | | Оказание работ (услуг) | | 1 875 | 108 260 |
| | | Вексель полученный | | 369 050 | - |
| | | Задолженность участников ДДУ | | 589 307 | 18 011 |
| | | Покупка акций, долей | | 1 615 525 | 64 282 |
| | | Инвест. контракты | | - | 118 673 |
| | | Прочая задолженность и задолженность тех. заказчика | | 1 523 902 | 3 580 394 |
| 3. | Основной управленческий персонал организации | Краткосрочные вознаграждения (заработная плата) | 49 155 | 68 911 | - |
| | | Долгосрочные вознаграждения (Премии по итогам года) | | | |

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

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

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

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

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

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

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество не является плательщиков налогов и сборов:

- Доходы, полученные за пределами РФ;
- Доходы, выплаченные иностранным организациям;

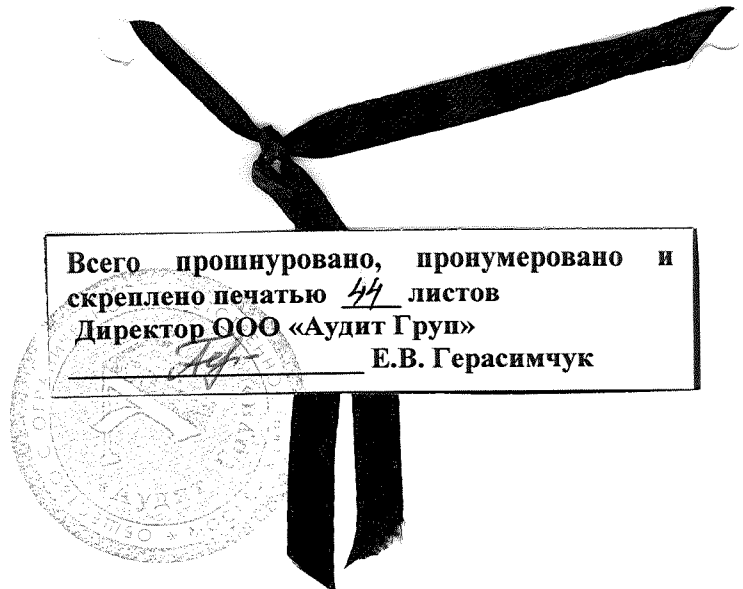
- Акцизы;
- Акцизы на алкогольную продукцию, реализуемую оптом;
- Акцизы на нефтепродукты;
- Акцизы на табачную продукцию;
- Акцизы на подакцизное минеральное сырье;
- На добычу полезных ископаемых;
- Платежи за пользование недрами;
- Водный налог;
- Сбор за пользование объектами водных биологических ресурсов;
- Сбор за пользование объектами животного мира;
- Единый налог на вмененный доход;
- Транспортный налог;
- На игорный бизнес;
- Единый налог, уплачиваемый по УСН;
- Единый с/х налог;
- Плата за загрязнение окружающей среды;
- Плата за воду.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ»

10.03.2020г.



Обуханич Д.Р.



Всего прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 44 листов
Директор ООО «Аудит Групп»
Е.В. Герасимчук