

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация Общество с ограниченной ответственностью "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	по ОКПО	45347126		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714340365		
Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 142712, Московская обл, Ленинский р-н, Горки Ленинские п, Новое ш, д. № 79, кв. 5/9				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудиторская компания "Универсальный аудит"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7713148450		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1037739036983		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П.6	Нематериальные активы	1110	726	1 453	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П.7	Основные средства	1150	23 071	1 426	2 206
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 607	4 735	53
	Прочие внеоборотные активы	1190	17 419	5 000	-
	в том числе:				
	земельные участки		17 419	5 000	-
	Итого по разделу I	1100	45 823	12 614	2 259
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П.8	Запасы	1210	3 563 719	5 092 381	3 215 237
	в том числе:				
	незавершенное строительство - 1 корпус		-	2 203 052	1 161 804
	незавершенное строительство - 2 корпус		-	1 204 354	536 838
	незавершенное строительство - 5 корпус		666 050	-	-
	незавершенное строительство - общие расходы		1 655 675	1 396 118	1 338 959
	готовая продукция		196 188	-	-
	социальные объекты, предназначенные для передачи в рамках реализации проекта строительства		130 221	-	-
	объекты, предназначенные для передачи по договорам долевого участия		809 239	-	-

	незавершенное производство - услуги застройщика		105 854	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 037	89	-
П.10	Дебиторская задолженность	1230	451 662	471 833	246 376
	в том числе:				
	задолженность по оплате договоров долевого участия - корпус 1		3 233	30 563	88 377
	задолженность по оплате договоров долевого участия - корпус 2		3 553	38 088	65 750
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 111	16 349	43 183
	Прочие оборотные активы	1260	101 717	316 718	83 538
	в том числе:				
	выручка застройщика		101 717	316 718	83 538
	Итого по разделу II	1200	4 135 246	5 897 370	3 588 333
	БАЛАНС	1600	4 181 069	5 909 984	3 590 592

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	80 010	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	81 288	46 721	2 760
	Итого по разделу III	1300	161 298	46 731	2 770
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П.12	Заемные средства	1410	2 295 959	910 620	124 323
	Отложенные налоговые обязательства	1420	72	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
П.11	Прочие обязательства	1450	206 197	143 038	73 501
	в том числе:				
	Гарантийные удержания по договорам подряда		206 197	143 038	73 501
	Итого по разделу IV	1400	2 502 228	1 053 658	197 824
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П.12	Заемные средства	1510	5 407	11 847	642 755
П.11	Кредиторская задолженность	1520	1 512 051	4 797 634	2 747 243
	в том числе:				
	средства долевого участия - корпус 1		3 233	2 693 047	2 073 730
	средства долевого участия - корпус 2		1 046 847	1 852 485	394 652
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П.17	Оценочные обязательства	1540	85	114	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 517 543	4 809 595	3 389 998
	БАЛАНС	1700	4 181 069	5 909 984	3 590 592

Руководитель



(подпись)



Соломатина-Хочанова

Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

11 февраля 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 "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ИНН	45347126		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7714340365		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКОПФ / ОКФС	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
П.13	Выручка	2110	1 114 924	233 181
П.13	Себестоимость продаж	2120	(848 653)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	266 271	233 181
П.13	Коммерческие расходы	2210	-	-
П.13	Управленческие расходы	2220	(14 301)	(3 512)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	251 970	229 669
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П.14	Проценты к получению	2320	381	22
П.14	Проценты к уплате	2330	(115 864)	(136 164)
П.14	Прочие доходы	2340	479	8
П.14	Прочие расходы	2350	(90 749)	(37 384)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	46 217	56 151
П.15	Налог на прибыль	2410	(11 628)	(12 188)
	в том числе:			
П.15	текущий налог на прибыль	2411	(11 427)	(16 870)
П.15	отложенный налог на прибыль	2412	(201)	4 682
	Прочее	2460	(22)	(2)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	34 567	43 961

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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	34 567	43 961
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Соломатина-Хоцанова
Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.

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

Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710004		
31	12	2019
45347126		
7714340365		
68.10		
12300		16
384		

Общество с ограниченной ответственностью "КУПЕЛИНКА
ДЕВЕЛОПМЕНТ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической
деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью

по ОКФС / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

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. За 2018 г.	3100	10	-	-	-	2 760	2 770
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	43 961	43 961
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	43 961	43 961
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	10	-	-	-	46 721	46 731
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	80 000	-	-	-	34 567	34 567
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	34 567	34 567
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	80 000	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	80 010	-	-	-	81 288	161 298

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	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	161 298	46 731	2 770



Руководитель Соломатина-Ходанова
 (подпись) Евгения Сергеевна
 (расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2019
45347126		
7714340365		
68.10		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	866 712	2 167 244
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	144 195	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия в строительстве	4114	721 323	2 167 212
прочие поступления	4119	1 194	32
Платежи - всего	4120	(2 277 708)	(2 337 894)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 663 050)	(1 795 364)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 648)	(1 573)
процентов по долговым обязательствам	4123	(100 022)	(97 712)
налога на прибыль организаций	4124	(10 535)	(18 141)
прочие налоги и взносы	4125	(9 990)	(5 883)
прочие платежи	4129	(491 463)	(419 221)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 410 996)	(170 650)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	381	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	381	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(81 537)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(81 537)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	381	(81 537)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 999 416	859 353
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 999 416	859 353
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(602 039)	(634 000)
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	(602 039)	(634 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 397 377	225 353
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(13 238)	(26 834)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	16 349	43 183
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 111	16 349
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-




Руководитель Соломатина-Хоцанова
 (подпись) Евгения Сергеевна
 (расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Дата (год, месяц, число)	2019	12	31
Форма по ОКУД	0710003		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"		
Идентификационный номер налогоплательщика	7714340365		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		
Единица измерения:	в тыс. рублей		
по ОКПО	45347126		
ИНН	7714340365		
по ОКВЭД 2	68.10		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-




Руководитель **Соломатина-Хоцанова**
 (подпись) **Евгения Сергеевна**
 (расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	726	1 453	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	23 071	1 426	2 206
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	4 607	4 735	53
Прочие внеоборотные активы	1190	17 419	5 000	-
Запасы	1210	3 563 719	5 092 381	3 215 237
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 037	89	-
Дебиторская задолженность*	1230	451 662	471 833	246 376
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 111	16 349	43 183
Прочие оборотные активы	1260	101 717	316 718	83 538
ИТОГО активы	-	4 181 069	5 909 984	3 590 592
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	2 295 959	910 620	124 323
Отложенные налоговые обязательства	1420	72	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	206 197	143 038	73 501
Заемные средства краткосрочные	1510	5 407	11 847	642 755
Кредиторская задолженность	1520	1 512 051	4 797 634	2 747 243
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	85	114	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	4 019 771	5 863 253	3 587 822
Стоимость чистых активов	-	161 298	46 731	2 770

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2019 год.

1. Общие сведения об организации

Полное наименование организации на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Сокращенное наименование организации на русском языке	ООО «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	Св-во 77№017147830 от 20.05.2015г дата регистрации - 19.05.2015 года, орган государственной регистрации – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве.
Юридический адрес	142712, Московская область, Ленинский р-н, п. Горки Ленинские, ш. Новое, д.79, кв.5/9
Основной государственный регистрационный номер	1157746454260
Свидетельство о постановке на налоговый учет	Серия 77 № 017302025, выдано МИФНС №14 по Московской области 16.10.2015г.
ИНН	7714340365
КПП	500301001
Величина уставного капитала	на 31.12.18 - 10 000 рублей на 31.12.19 – 80 010 000 рублей
Участники	на 31.12.18: Тимохин Роман Сергеевич – 100% на 31.12.19: ООО "КУПЕЛИНКА-ХОЛДИНГ" – 100%
Генеральный директор	Соломатина-Хоцанова Евгения Сергеевна
Главный бухгалтер	Панченко Татьяна Николаевна

2. Сведения об аудиторе

Наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «Универсальный аудит».

Государственный регистрационный номер – 1037739036983.

Юридический адрес – 125167, г Москва, ул. 8-го Марта, д. 7/5, кв. 139.

Член СРО «Российский Союз аудиторов», ОРНЗ – 11603046936.

3. Ведение бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете».

Основной вид деятельности организации в 2019 году - выполнение функций застройщика по строительству жилых многоквартирных домов в составе жилого комплекса «Эко Видное 2.0», расположенного по адресу: Московская обл. Ленинский район, восточнее д. Ермолино.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 3 человека.

Филиалы и представительства на 31.12.2019г. у Общества отсутствуют.

Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2019 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Государственная помощь Обществу в отчетном году не предоставлялась.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в течение 2019 г. не зафиксировано. Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не выявлено.

При отражении в бухгалтерском учете и отчетности расчетов по налогу на прибыль и определении финансовых результатов организация использует ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». ПБУ 18/02 применяются в редакции от 20.11.2018 года (Приказ Минфина России от 20.11.18г. № 236н), предусмотренные настоящим Приказом изменения применяются организациями, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 год.

4. Сведения об учетной политике.

- бухгалтерский учет ведется главным бухгалтером

- бухгалтерский учет ведется в программе 1С

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится:

- перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в период с 01 октября по 31 декабря отчетного года; инвентаризация основных средств проводится один раз в три года;
- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

(Основание – п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н).

Инвентаризация проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. N 49.

Издаваемым ежегодно приказом устанавливается порядок и конкретные сроки проведения инвентаризации активов и обязательств.

- Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

К фактическим затратам на приобретение материалов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением материалов;
- затраты на заготовку и доставку материалов до места их использования, включая расходы на страхование (транспортно-заготовительные расходы (ТЗР));
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов.

Под иными затратами, непосредственно связанными с приобретением материалов, понимаются затраты, которые не были бы понесены организацией, если бы не приобретались соответствующие материалы.

(Основание: п. п. 5, 6 ПБУ 5/01)

Транспортно - заготовительные расходы (ТЗР), понесенные при приобретении материалов, включаются в стоимость этих материалов. Если приобретается несколько видов материалов и невозможно непосредственно отнести ТЗР на приобретение конкретных материалов, такие расходы распределяются между материалами пропорционально стоимости приобретенных материалов.

- Оценка материалов, отпущенных в производство (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по средней себестоимости. Средняя оценка фактической себестоимости материалов производится в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

(Основание: п. п. 16, 17 ПБУ 5/01, п. 78 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов)

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

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

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 руб.

(Основание: абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008)

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

(Основание: п. п. 7, 10 ПБУ 15/2008)

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

(Основание: п. 14 ПБУ 15/2008)

Учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов. Затраты, учтенные на счете 08.33 отражаются во втором разделе баланса в составе запасов.

5. Информация о связанных сторонах.

К основному управленческому персоналу Общества относится Генеральный директор – Соломатина-Хоцанова Евгения Сергеевна. В 2019 году Генеральному директору была выплачена заработная плата в размере 289 тыс. руб.

Выплата дивидендов в 2019 году участникам Общества не производилась.

Бенефициарным владельцем Общества является Тимохин Роман Сергеевич.

№ п/п	Наименование юридического лица или ФИО физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Тип операций. Действующие договоры и обязательства по состоянию на 31.12.2019
1	Соломатина-Хоцанова Евгения Сергеевна	Генеральный директор	Трудовой договор №2 от 22.06.2017г. - В 2019 году начислена заработная плата в размере 292 тыс.руб. - Задолженность по выплате заработной платы на 31.12.19 составляет 13 тыс.руб
2.	Тимохин Роман Сергеевич	Участник - 100% (до 12.08.19)	Договор займа №ТРС-КД/29-06-2018 от 29.06.18. - По состоянию на 31.12.19 займ погашен, задолженность по уплате процентов составляет 5 407 тыс.руб. Договор займа №ТРС-КупДев от 01.07.15г. - Сумма займа составляет 100 220 тыс.руб. В 2019 году задолженность по займу в размере 80 000 тыс.руб. зачтена в счет оплаты уставного капитала. За отчетный год начислены проценты в размере 4 480 тыс.руб. - Задолженность по состоянию на 31.12.19 составила 59 746 тыс.руб., в том числе по оплате процентов 39 526 тыс.руб.
3	ООО "КУПЕЛИНКА-ХОЛДИНГ"	Участник - 100% (с 12.08.19)	Договор займа №б/н от 10.09.19 - Сумма займа составляет 525 000 тыс.руб., полностью получен в отчетном году. В 2019 году начислены проценты в размере 21 250 тыс.руб. - Задолженность по состоянию на 31.12.19 составила 546 250 тыс.руб., в том числе по оплате процентов 21 250 тыс.руб. Оплата опциона в адрес ПАО Сбербанк за ООО "Купелинка-Холдинг" по письму №6300 от 10.09.19г в размере 20 738 тыс.руб. По состоянию на 31.12.19 задолженность не погашена.
4	АО Управляющая компания "Финансовые Бизнес Системы" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Омега"	Значительное влияние	Договор участия в долевом строительстве № 003/314-3 от 26.05.2016г, сумма 1 319 887 тыс. руб. - 13.03.19 зарегистрирована смена управляющей компании фонда с ООО "ТЕТИС Кэпитал" на ООО "ДОМ.РФ Управление активами" - 05.06.19 зарегистрировано изменение наименования фонда с ЗПИФ комбинированный "Омега" на ЗПИФ комбинированный "Жилая недвижимость" - В 2019 году имущественные права по договору уступлены третьим лицам
5	АО «МР Групп»	Значительное влияние	Договор реализации инвестиционного проекта № РИП-КД от 01.11.2015г - Кредиторская задолженность на 31.12.2019 составила 63 206 тыс. руб. Договор на управление продажами №МР-КУП/01/10/2018 от 01.10.18 - Кредиторская задолженность на 31.12.2019 составила 31 341 тыс. руб. Договор на управление продажами 5-ого корпуса №МР-КУП-5корп от 01.06.19 - Кредиторская задолженность на 31.12.2019 составила 17 250 тыс. руб.

6. Нематериальные активы

В 2019 году по нематериальному активу – «Видеоматериалы ЖК Эко Видное 2.0» начислена амортизация в размере 726 тыс.руб. На 31.12.19 остаточная стоимость нематериального актива составила 726 тыс.руб.

Информация о наличии и движении нематериальных активов в отчетном периоде представлена в таблице 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – Пояснений)

7. Основные средства

Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды.

Основное средство	Арендодатель	Договор	Стоимость на 31.12.19
Земельный участок 50:21:0080103:692, 8200 м2	УФК по МО (Администрация Ленинского муниц р-на)	Договор №19-2017/Ю от 12.04.17	985 230,00
Земельный участок 50:21:0080103:691, 8550 м2	УФК по МО (Администрация Ленинского муниц р-на)	Договор №21-2017/Ю от 12.04.17	1 027 282,50
Земельный участок 50:21:0010223:52, 12871 м2	УФК по МО (Администрация Ленинского муниц р-на)	Соглашение №4-2018 с/ю от 23.01.18	1 135 469,12
Земельный участок 50:21:0080105:3, 128860 м2	ООО "Видное-46"	Соглашение №1 от 15.11.18	565 730,00
Земельный участок 50:21:0000000:37856, 76865 м2	ООО "АРДИАЙ ГРУП"	Договор № 01-08-18/2 от 20.08.18	152 359,00
Земельный участок 50:21:0080105:7194, 1776 м2	ООО "Аматол"	Договор № 01-08-18/1 от 20.08.18	83 826,00
Нежилое помещение, 8 м2, по адресу: МО, Ленинский район, поселок горки Ленинские, Новое шоссе, д.79	ООО "Редакционно-издательский дом Сфера"	Договор №24 от 25.08.15	36 000,00
Итого			3 985 896,62

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2019 года составила 23 071 тыс. руб. Начисленная в 2019 году амортизация составила 1 364 тыс.руб.

Основное средство	Остаточная стоимость на 31.12.18, руб.	Остаточная стоимость на 31.12.19, руб.
Помещения в жилых домах	0,00	20 960 123,68
Помещение ВИДН2К1-18-01-01-33		4 708 867,83
Помещение ВИДН2К1-18-01-02-34		4 011 418,29
Помещение ВИД2К1-18-02-01-911		2 831 153,87
Помещение ВИД2К1-18-02-02-912		1 920 960,60
Помещение ВИД2К1-18-02-03-913		2 016 505,72
Помещение ВИД2К1-18-02-04-914		2 589 776,66
Помещение ВИД2К1-18-02-05-915		2 881 440,71
Прочие	1 425 708,52	2 111 182,38
Вывеска световая		202 438,05
Детская видеоигра Interactive Play System		181 368,32
Диван-1		43 328,85
Диван-2		43 328,85
Коммерческий телевизор-1		44 262,31
Коммерческий телевизор-2		44 262,31
Коммерческий телевизор-3		44 262,31
Коммерческий телевизор-4		44 262,31
Комплект мебели для кухни-1		184 816,53
Комплект мебели для кухни-2		52 164,83
Логотип	91 666,62	41 666,58
Макет-ОС	1 176 388,92	534 722,28
Перегородка Твин		536 205,24
Стойка-ресепшен		45 125,91
Телевизор	43 388,92	19 722,28
Телевизор-12-17 ОС	95 623,02	47 811,54
Узел связи- точка доступа	18 641,04	1 433,88
Итого	1 425 708,52	23 071 306,06

Движение основных средств и накопленного износа представлено в Таблице 2.1. Пояснений.

8. Запасы.

Состав запасов по состоянию на 31.12.19 представлен в следующей таблице:

Вид актива	Сумма, руб.
Незавершенное строительство жилого комплекса «ЭкоВидное 2.0» по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино	2 321 725 074
Строительные материалы	492 284
Готовая продукция	196 188 352
Объекты, предназначенные для передачи по договорам долевого участия	809 238 981
Социальные объекты, предназначенные для передачи в рамках реализации проекта строительства	130 220 778
Незавершенное производство - расходы по выполнению функций застройщика строящегося 5-ого корпуса	105 854 385
	3 563 719 853

Затраты по незавершенному строительству отражены в бухгалтерском балансе с учетом НДС, составляющего 203 584 тыс.руб. НДС по затратам, относящимся к строительству, включен полностью в состав указанных затрат, в связи с тем, что на текущий момент не определено соотношение площадей помещений, которые в дальнейшем будут использоваться в облагаемых или необлагаемых НДС операциях. Вместе с тем, основным видом помещений являются квартиры, НДС по операциям с которыми включается в стоимость независимо от вида заключаемых договоров.

В 2019 году завершено строительство 1-ого и 2-ого жилых корпусов в составе проекта строительства Жилого комплекса «Эко Видное 2.0». По состоянию на 31.12.19 года в указанных корпусах остались переданными следующие объекты:

- Помещения, предназначенные для передачи по договорам долевого участия стоимостью 809 239 тыс.руб, включая НДС в размере 115 991 тыс.руб.
- Детский сад на 200 мест, предназначенный для передачи Администрации Ленинского муниципального района Московской области в рамках реализации проекта строительства стоимостью 130 221 тыс. руб.
- Помещения, предназначенные для передачи по договорам купли-продажи стоимостью 196 188 тыс.руб.

В составе незавершенного строительства учтены затраты по 5-му корпуса в размере 666 050 тыс.руб., строительство которого ведется с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и с использованием счетов эскроу.

Детализация затрат по строительству представлена в следующей таблице:

Объект учета	Стоимость на 31.12.18, руб.	Стоимость на 31.12.19, руб.
ПРЯМЫЕ ЗАТРАТЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЫХ ДОМОВ		
Эко Видное 2.0 (МО, Ленинский район, п. Горки Ленинские). КОРПУС №1	1 830 652 264,58	-
Эко Видное 2.0 (МО, Ленинский район, п. Горки Ленинские). КОРПУС №2	966 586 290,14	-
Эко Видное 2.0 (МО, Ленинский район, п. Горки Ленинские). КОРПУС №5	48 453 610,66	666 050 036,53
Эко Видное 2.0 (МО, Ленинский район, п. Горки Ленинские). ОБЩИЕ РАСХОДЫ ПО КОРПУСАМ	15 000 000,00	31 643 508,25
ОБЩЕПРОЕКТНЫЕ ЗАТРАТЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ		
Эко Видное 2.0 (МО, Ленинский район, п. Горки Ленинские). СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	1 319 887 000,00	922 905 960,24
Эко Видное 2.0 (МО, Ленинский район, п. Горки Ленинские). АВТОДОРОГА	20 200 216,13	110 011 739,28
Эко Видное 2.0 (МО, Ленинский район, п. Горки Ленинские). ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ	151 563 905,27	238 850 487,12
Эко Видное 2.0 (МО, Ленинский район, п. Горки Ленинские). ПРОЧИЕ ЗАТРАТЫ НА ПРОЕКТ	451 180 261,41	352 263 342,43
Итого	4 803 523 548,19	2 321 725 073,85

В составе незавершенного производства учтены расходы по выполнению функций застройщика при строительстве 5-ого корпуса, которые предполагаются к списанию на дату ввода корпуса в эксплуатацию. Затраты, ранее накопленные по данной статье, были списаны на момент завершения строительства 1-ого и 2-ого корпусов. Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в таблице 4.1. Пояснений.

9. Финансовые вложения.

Финансовые вложения в учете Общества не числятся.

10. Дебиторская задолженность

Общая сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.19 года составляет 451 662 тыс. рублей, в том числе:

Вид задолженности	Сумма на 31.12.2019, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2018, тыс.руб.
Авансы выданные	264 193	310 176
Задолженность по оплате договоров долевого участия, в том числе:	6 786	68 651
1-ого корпуса	3 233	30 563
2-ого корпуса	3 553	38 088
Прочая задолженность	180 683	93 006
ИТОГО дебиторская задолженность	451 662	471 833

Задолженность по оплате договоров долевого участия отражена исходя из договорной стоимости без учета суммы, причитающейся к доплате или возврату по результатам изменения площади помещения при проведении технической инвентаризации после завершения строительства.

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.19 составил 22 948 тыс.руб.

За отчетный период резерв уменьшился на 614 тыс. руб. в связи с:

- погашением дебиторской задолженности в размере 368 тыс.руб.
- списанием задолженности с истекшим сроком исковой давности в размере 246 тыс.руб.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности в отчетном периоде представлена в таблице 5.1. Пояснений.

11. Кредиторская задолженность.

Общая сумма краткосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.19 года составляет 1 512 051 тыс. рублей, в том числе:

Краткосрочная кредиторская задолженность	Сумма на 31.12.2019, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2018, тыс.руб.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в том числе	303 677	238 573
Авансы, полученные от покупателей	144 085	-
Задолженность по передаче объектов долевого строительства, в том числе	1 050 080	4 545 532
1-ого корпуса	3 233	2 693 047
2-ого корпуса	1 046 847	1 852 485
Задолженность по оплате труда	68	59
Задолженность по оплате налогов и сборов	5 354	1 452
Прочая	8 787	12 018
ИТОГО	1 512 051	4 797 634

Задолженность по договорам долевого участия отражена исходя из договорной стоимости без учета суммы, причитающейся к доплате или возврату по результатам изменения площади помещения при проведении технической инвентаризации после завершения строительства.

Долгосрочная кредиторская задолженность по выплате гарантийных удержаний по договорам подряда в размере 206 197 тыс.руб. отражена по строке 1450 «прочие обязательства» бухгалтерского баланса.

Детализация долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.19 представлена в следующей таблице:

Подрядчик/договор	Сумма гарантийного удержания, руб.
АВТОРЕЙС УК ООО	4 356 298,95
<i>Договор №ЭВ2-НС от 01.02.18</i>	4 356 298,95
ГВСУ Центр ЖК АО	18 631 705,99
<i>Договор №02-04-18 от 02.04.18</i>	18 631 705,99
Мегаполис-СТ ООО	2 257 933,71
<i>Договор №ЭВ2-М4 от 02.09.19</i>	2 257 933,71
МЕГА-СТРОЙ-М ООО	309 056,22
<i>Договор №15-07-16 от 17.10.16</i>	309 056,22
СПМ-жилстрой ООО	178 200 096,83
<i>Договор №ГП1 от 10.08.16</i>	100 871 154,74
<i>Договор №ГП2 от 14.04.17</i>	77 328 942,09
ЭЛЕКТОВ ООО	2 442 088,98
<i>Договор №МР-08-18 от 15.08.18</i>	2 442 088,98
ИТОГО	206 197 180,68

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности в отчетном периоде представлена в таблице 5.3. Пояснений.

12. Обязательства по займам и кредитам

В 2019 году произошло погашение займа в размере 80 000 тыс.руб. по договору №ТРС-КД/29-06-2018 от 29.06.18 посредством взаимозачета в счет уплаты дополнительного вклада в уставный капитал Тимохиным Р.С. на основании протокола б/н внеочередного общего собрания участников Общества от 13.02.19.

В 2019 году был заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк №00120019/40003200 от 27.06.19 с целью финансирования строительства проекта «Эко Видное 2.0» с использованием счетов эскроу.

Поступление средств дольщиков на счета эскроу Общество отражает на забалансовом 009.СЭ, цена ДДУ отражается на счет 008.СЭ на дату регистрации ДДУ.

На 31.12.19 по 5-му корпусу, строительство которого ведется с использованием счетов эскроу, стоимость зарегистрированных ДДУ составила 958 329 тыс.руб., сумма поступивших на счета эскроу по зарегистрированным договорам денежных средств составила 793 595 тыс.руб.

Детализация задолженности по кредитам и займам представлена в следующей таблице:

Заимодавец (кредитор)	Договор	Вид задолженности	Задолженность на 31.12.19, тыс.руб.	Задолженность на 31.12.18, тыс.руб.
Долгосрочные обязательства (стр.1410 баланса)				
Тимохин Роман Сергеевич	Договор займа №ТРС-КупДев от 01.07.15	займ (тело)	20 220	100 220
		займ (проценты)	39 526	35 047
ООО "КУПЕЛИНКА-ХОЛДИНГ"	Договор займа №б/н от 10.09.19	займ (тело)	525 000	-
		займ (проценты)	21 250	-
ПАО "Промсвязьбанк"	Кредитный договор №0304-18-2-0 от 26.10.18	кредит (тело)	-	525 000
	Кредитный договор №0360-18-3-0 от 03.12.18	кредит (тело)	-	250 353
ПАО Сбербанк	Договор №00120019/40003200 от 27.06.19	кредит (тело)	1 647 730	-
		кредит (проценты)	42 233	-
ИТОГО			2 295 959	910 620
Краткосрочные обязательства (стр.1510 баланса)				
Тимохин Роман Сергеевич	Договор займа №ТРС-КД/29-06-2018 от 29.06.18	займ (проценты)	5 407	5 407
ПАО "Промсвязьбанк"	Кредитный договор №0304-18-2-0 от 26.10.18	кредит (проценты)	-	6 269
	Кредитный договор №0360-18-3-0 от 03.12.18	кредит (проценты)	-	171
ИТОГО			5 407	11 847

13. Доходы и расходы по обычной деятельности

Начисление дохода по выполнению функций застройщика начислялся в форме:

- условного дохода по всем договорам долевого участия, заключенным на помещения, входящие в состав такого объекта строительства, где заключен хотя бы один договор, предусматривающий определение вознаграждения застройщика в виде фиксированной суммы или в процентах от суммы взноса дольщика. По договорам долевого участия, в которых не указано фиксированное вознаграждение, оно определяется расчетным путем

в той же пропорции от суммы договора, как и в аналогичных договорах с выделенным вознаграждением.

- экономии, определяемой как сумма превышения долевого взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику

Условный доход начислялся по 1-му и 2-му корпусам с даты регистрации первого договора долевого участия до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию с отражением по дебету субсчета 97 «РБП по строительству инвестиционных объектов» и кредиту субсчета 90.01 «Выручка» по аналитике «Доходы застройщика» в разрезе объектов строительства.

Датой определения дохода застройщика в форме экономии является дата подписания сторонами передаточного акта.

По мере передачи объектов долевого участия суммы ранее начисленного условного дохода застройщика уменьшают рассчитанный доход (экономия). При этом в учете делаются проводки по дебету субсчета 90.02 и кредиту субсчета 97«РБП по строительству инвестиционных объектов».

Статья доходов/расходов	Сумма, тыс.руб., 2019 год	Сумма, тыс.руб., 2018 год
	Выручка	
Вознаграждение по выполнению услуг застройщика, в том числе	1 114 924	233 181
- фиксированное вознаграждение (условный доход) по договору долевого участия в период строительства	191 563	233 181
- экономия (сумма превышения долевого взноса над себестоимостью строительства объекта долевого участия)	923 361	-
ИТОГО	1 114 924	233 181
	Себестоимость продаж	
Амортизация	726	-
Обязательные отчисления в компенсационный фонд	7 302	-
Страховая премия по договорам долевого участия	38 309	-
Госпошлина по регистрации договоров	5 170	-
Рекламные расходы	189 316	-
Услуги агентов, брокеров и риелторов	68 243	-
Прочие расходы	133 023	-
Списание условного дохода при передаче объектов долевого участия	406 564	
ИТОГО	848 653	0
	Управленческие расходы	
Амортизация	1 364	780
Оплата труда	2 002	1 385
Страховые взносы	628	384
Аудиторские услуги	655	189
Налоги и сборы	323	-
Услуги связи	3	0
Юридические и нотариальные услуги, сопровождение	1 440	-
Прочие расходы	7 886	773
ИТОГО	14 301	3 512

14. Прочие доходы и расходы

Детализация прочих доходов и расходов представлена в следующей таблице:

Статья доходов/расходов	Сумма, тыс.руб., 2019 год	Сумма, тыс.руб., 2018 год
Прочие доходы		
Проценты к получению	381	22
Неустойки по хозяйственным договорам	111	-
Восстановлена дебиторская задолженность, списанная за счет резерва по сомнительным долгам	368	-
Прочие внереализационные доходы	-	8
ИТОГО	860	30
Прочие расходы		
Проценты по займам и кредитам к уплате	115 864	136 164
Прочие расходы, связанные с получением кредитов	38 000	-
Неустойки по хозяйственным договорам	39 906	204
Прочие внереализационные расходы	397	7 198
Прочие внереализационные расходы, не учитываемые в целях налогообложения	11 677	4 785
Формирование резерва по сомнительным долгам	-	23 298
Услуги банка	769	1 899
ИТОГО	206 613	173 548

15. Учет расчетов по налогу на прибыль

Прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете в 2019 году составила 46 217 тыс. руб. (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах)

Налог на прибыль за 2019 год – 11 628 тыс. руб. (стр. 2410 Отчета о финансовых результатах), в том числе

- текущий налог в размере 11 427 тыс.руб.
- отложенный налог в размере 201 тыс.руб.

Текущий налог	11 427
Отложенный налог, в том числе	201
- Изменение отложенных налоговых обязательств	129
- Изменение отложенных налоговых активов	72
ИТОГО налог на прибыль	11 628

Операции, связанные с распределением прибыли (убытка) в отчетном периоде не производились, дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Валюта баланса на 31.12.2019 года – 4 181 069 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2019 года нераспределенная прибыль Общества составила 81 288 тыс. руб.

16. Обеспечения обязательств.

На забалансовом счете 009 Общества по состоянию на 31.12.19 отражены обеспечения обязательств по кредитному договору с ПАО Сбербанк №00120019/40003200 от 27.06.19 в размере 9 479 260 тыс.руб., в т. ч.

- Договор залога №00120019/40003201 от 13.09.19 имущественных прав на строительство жилых и нежилых помещений в корпусах 3-6 проекта, объекты благоустройства и инфраструктуры проекта «Эко Видное 2.0» в размере 8 880 442 тыс.руб.

- Договор ипотеки №00120019/40003202 от 20.08.19 в размере 598 818 тыс.руб.:
 - земельного участка площадью 160 000 кв.м., принадлежащего на праве собственности, кадастровый номер 50:21:0080105:7192 залоговой стоимостью 584 371 тыс.руб.
 - земельного участка площадью 1 685 кв.м., принадлежащего на праве собственности, кадастровый номер 50:21:0080105:7193 залоговой стоимостью 6154 тыс.руб.
 - права аренды земельного участка площадью 8550 кв.м, кадастровый номер 50:21:0080103:691 залоговой стоимостью 8 293 руб.

17. Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства.

За отчетный период оценочное обязательство по оплате отпусков уменьшилось на 29 тыс.руб. и по состоянию на 31.12.19 года составило 85 тыс.руб.

Условные активы и обязательства, способные оказать влияние на экономические показатели Общества, отсутствуют.

18. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности не было.

19. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не выявлено.

20. Допущение о непрерывности деятельности.

Учетная политика Общества на 2019 год сформирована на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая бухгалтерскую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В

соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

По состоянию на отчетную дату положительные чистые активы Общества составляют 161 298 тыс. руб., Общество полагает, что у него есть достаточно оснований считать, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Руководство Общества выражает уверенность относительно его способности продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе.

Генеральный директор

11.02.2020



Соломатина-Хоцанова Е.С.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	1 695	(242)	-	-	(726)	-	-	-	1 695	(969)	
	5110	за 2018г.	-	-	1 695	-	(242)	-	-	-	1 695	(242)	
В том числе: Видеоматериалы ЖК Эко Видное 2.0	5101	за 2019г.	1 695	(242)	-	-	(726)	-	-	-	1 695	(969)	
	5111	за 2018г.	-	-	1 695	-	(242)	-	-	-	1 695	(242)	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019г.	-	-	-	-	
	5170	за 2018г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2019г.	-	-	-	-	
	5171	за 2018г.	-	-	-	-	
	5180	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5190	за 2018г.	-	-	-	-	
	5181	за 2019г.	-	-	-	-	
	5191	за 2018г.	-	-	-	-	



Соломатина-Хоцанова

Руководитель

(подпись)

Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				заграты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019г.	5 000	13 993	-	(1 574)	17 419
	5250	за 2018г.	-	5 000	-	-	5 000
В том числе:							
Земельный участок 50:21:0080105:7193, 1685 м2	5241	за 2019г.	5 000	-	-	-	5 000
	5251	за 2018г.	-	5 000	-	-	5 000
Земельный участок 50:21:0080105:242, 381 м2	5242	за 2019г.	-	12 419	-	-	12 419
	5252	за 2018г.	-	-	-	-	-
Прочие основные средства	5243	за 2019г.	-	1 574	-	(1 574)	-
	5253	за 2018г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Код	за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260		-	-
в том числе:				
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261		-	-
	5270		-	-
в том числе:				
	5271		-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 986	5 399	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически использованные, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель 
 (подпись) **Соломатина Ходанова**
 (расшифровка подписи) **Евгения Сергеевна**

11 февраля 2020 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Содоматина-Хойцанова

Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

11 февраля 2020 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
5446	5446	-	-	-



Руководитель  (подпись)
Соломатина-Ходанова
Евгения Сергеевна
 (расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

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 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					возврата резерва
Долгосрочная Дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная Дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	495 395	(23 562)	190 364	-	(211 149)	-	614	-	474 610	(22 948)	
в том числе:	5530	за 2018г.	246 639	(264)	418 859	-	(170 103)	-	23 298	-	495 395	(23 562)	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5531	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5512	за 2019г.	333 738	(23 562)	98 906	-	(145 503)	-	614	-	287 141	(22 948)	
	5532	за 2018г.	92 511	(264)	269 500	-	(28 273)	-	23 298	-	333 738	(23 562)	
Прочая	5513	за 2019г.	161 657	-	91 458	-	(65 646)	-	-	-	187 469	-	
	5533	за 2018г.	154 128	-	149 359	-	(141 830)	-	-	-	161 657	-	
	5514	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2019г.	495 395	(23 562)	190 364	-	(211 149)	-	614	-	474 610	(22 948)	
	5520	за 2018г.	246 639	(264)	418 859	-	(170 103)	-	23 298	-	495 395	(23 562)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление		Изменения за период		Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	1 053 658	2 587 575	67 961	(1 207 038)	-	2 502 156
в том числе:	5571	за 2018г.	197 824	844 890	14 669	(3 725)	-	1 053 658
кредиты	5552	за 2019г.	775 353	1 999 416	42 233	(1 127 038)	-	1 689 964
	5572	за 2018г.	-	775 353	-	-	-	775 353
	5553	за 2019г.	135 267	525 000	25 728	(80 000)	-	605 995
	5573	за 2018г.	124 323	-	14 669	(3 725)	-	135 267
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подрядчиками по гарантийным удержаниям	5555	за 2019г.	143 038	63 159	-	-	-	206 197
	5575	за 2018г.	73 501	69 537	-	-	-	143 038
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	4 809 481	1 044 458	132 101	(4 392 073)	-	1 517 458
в том числе:	5580	за 2018г.	3 389 998	2 443 904	97 566	(1 121 987)	-	4 809 481
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	238 573	157 342	-	(92 238)	-	303 677
	5581	за 2018г.	277 036	162 425	-	(200 888)	-	238 573
авансы полученные	5562	за 2019г.	-	144 085	-	-	-	144 085
	5582	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	1 452	3 892	10	-	-	5 354
	5583	за 2018г.	1 775	1 450	2	(1 775)	-	1 452
кредиты	5564	за 2019г.	6 440	-	93 582	(100 022)	-	-
	5584	за 2018г.	642 755	-	92 157	(728 472)	-	-
займы	5565	за 2019г.	5 407	-	-	-	-	6 440
	5585	за 2018г.	-	168 000	5 407	(168 000)	-	5 407
прочая	5566	за 2019г.	12 077	81 844	38 509	(47 066)	-	5 407
	5586	за 2018г.	50	12 077	-	(50)	-	8 855
средства долевого участия	5567	за 2019г.	4 545 532	657 295	-	(4 152 747)	-	12 077
	5587	за 2018г.	2 468 382	2 099 952	-	(22 802)	-	1 050 080
	5550	за 2019г.	5 863 139	3 632 033	200 062	(5 599 111)	-	4 545 532
	5570	за 2018г.	3 587 822	3 288 794	112 235	(1 125 712)	-	4 019 614
								5 863 139

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Соломатина-Ходанова
 (подпись) М.Евгения Сергеевна
 (расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	2 365	-
Расходы на оплату труда	5620	2 031	1 385
Отчисления на социальные нужды	5630	628	384
Амортизация	5640	2 090	780
Прочие затраты	5650	673 329	963
Итого по элементам	5660	680 443	3 512
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	182 511	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	862 954	3 512

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

Руководитель  **Соломатина-Ходанова**

(подпись)

Евгения Сергеевна
(расшифровка подписи)



11 февраля 2020 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	114	(29)	-	-	85
в том числе:						
резерв по отпускам	5701	114	(29)	-	-	85



Руководитель Соломатина-Хочанова
 Москва Евгений Сергеевна
 (подпись) (расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Ученные - всего	5800	793 595	200 869	-
из числа:				
накопские гарантии	5801	-	200 869	-
данные - всего	5802	793 595	-	-
из числа:				
затра (запол)	5811	9 479 260	815 946	4 216 966



Сводитель **Сотоматина-Холанова**
Евгения Сергеевна
 (подпись) (расшифровка подписи)

1 февраля 2020 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2019г.		за 2018г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
			за 2019г.		
			за 2018г.		
			за 2019г.		
			за 2018г.		
			5910		
			5920		
			5911		
			5921		

Руководитель



Сотомаянова С. Ходжанова
Евгения Сергеевна
(расшифровка подписи)



11 февраля 2020 г.