

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Лихоборы»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2021 год

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лихоборы» (ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы»)) (ОГРН 1057748248480, адрес: 127238, город Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, дом 1, строение 1, эт 3/пом I/ком 5), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лихоборы» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

В результате некорректной классификации расходов искажены показатели годовой бухгалтерской отчетности:

1) По состоянию на 31.12.2018 года искажены показатели бухгалтерского баланса: завышен показатель строки 1230 «Дебиторская задолженность» на сумму 251 095 тыс. руб., занижен показатель строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» на сумму 63 154 тыс. руб., завышен показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» на сумму 187 941 тыс. руб.

За 2018 год занижены показатели строки 2120 «Себестоимость продаж» на сумму 11 645 тыс. руб. и строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 17 517 тыс. руб., завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» на сумму 29 162 тыс. руб. Отчета о финансовых результатах.

2) По состоянию на 31.12.2019 года искажены показатели бухгалтерского баланса: завышен показатель строки 1230 «Дебиторская задолженность» на сумму 208 396 тыс. руб., завышен показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на сумму 208 396 тыс. руб.

За 2019 год занижены показатели строки 2120 «Себестоимость продаж» на сумму 10 505 тыс. руб. и строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 9 950 тыс. руб., завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» на сумму 20 455 тыс. руб. Отчета о финансовых результатах.

3) За 2020 год завышены строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 208 396 тыс. руб., занижен показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» на сумму 208 396 тыс. руб. Отчета о финансовых результатах.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель аудиторской организации



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

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

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11306026247

«29» марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

			Коды	
Форма по ОКУД			0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12	2020	
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"	по ОКПО		78385515	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7713565239	
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	

Местонахождение (адрес)

127238, Москва г, Нижнелихоборский 3-й проезд, д. № 1, стр.1, эт.3, пом.І, ком.5

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ООО "ГК "МДА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7719783265**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП **1117746536269**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.1	Основные средства	1150	8 411	10 599	16 590
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5 303	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	64 817	64 817	-
	Итого по разделу I	1100	78 531	75 416	16 590
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.2	Запасы	1210	184 251	-	2 756
6.3	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	26 191	3	14
6.4	Дебиторская задолженность	1230	113 782	226 004	351 719
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	86 330
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	50 799	12 497	12 663
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	375 023	238 504	453 482
	БАЛАНС	1600	453 554	313 920	470 072

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	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	50 792	10 284	9 241
	Итого по разделу III	1300	50 802	10 294	9 251
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.5	Заемные средства	1410	314 929	80 641	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	475	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	315 404	80 641	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	12 928	78 109
6.6	Кредиторская задолженность	1520	86 253	210 057	382 712
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 095	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	87 348	222 985	460 821
	БАЛАНС	1700	453 554	313 920	470 072

Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2020
78385515		
7713565239		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	134 742	188 379
7.1	Себестоимость продаж	2120	(84 548)	(104 725)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	50 194	83 654
	Коммерческие расходы	2210	(39 714)	-
7.2	Управленческие расходы	2220	(38 819)	(49 437)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(28 339)	34 217
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	418	4 638
	Проценты к уплате	2330	(219)	(3 336)
7.3	Прочие доходы	2340	275 488	58 440
7.4	Прочие расходы	2350	(211 647)	(85 153)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	35 701	8 806
	Налог на прибыль	2410	4 829	(7 696)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	4 829	(7 696)
	Прочее	2460	(22)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	40 508	1 110

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	40 508	1 110
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Дайгородов Алексей
Эдуардович

(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

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

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	78385515		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7713565239		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	10	-	-	-	9 241	9 251
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 043	1 043
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 043	1 043
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

5

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10	-	-	-	10 284	10 294
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	40 508	40 508
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	40 508	40 508
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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 2020 г.	3300	10	-	-	-	50 792	50 802

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	10 294	10 294
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	10 294	10 294
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	-	-	-	-

11

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	50 802	10 294	9 251



Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

12

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"**

Идентификационный номер налогоплательщика _____

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

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД			Коды		
Дата (число, месяц, год)			0710005		
31	12	2020	31	12	2020
по ОКПО			78385515		
ИНН			7713565239		
по ОКВЭД 2			71.12.2		
12300	16		12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС			384		
по ОКЕИ			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	398 996	197 412
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	124 745	194 021
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	274 251	3 391
Платежи - всего	4120	(406 185)	(203 874)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(340 835)	(125 586)
в связи с оплатой труда работников	4122	(21 517)	(36 267)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 459)	(647)
налога на прибыль организаций	4124	(3 200)	(6 741)
налог на имущество	4125	(10 669)	-
прочие платежи	4129	(24 505)	(34 633)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 189)	(6 462)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	24 793
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	-	24 793
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(179 616)	(38 735)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(179 616)	(38 735)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(179 616)	(13 942)



ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы»
127238, г. Москва, пр-д Нижнелихоборский 3-й,
д. 1, стр. 1, эт. 3, пом. I, комн. 5

ОКПО 78385515 ОГРН 1057748248480
ИНН 7713565239 КПП 771301001

№ _____

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
к годовому отчету ООО «Специализированный застройщик Лихоборы»
за 2020 год

1. Информация о предприятии

1.1. Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью

1.2. 1. Полное фирменное наименование юридического лица:

До 27.04.2020 г.	С 27.04.2020 г.	Основание:
Общество с ограниченной ответственностью «Автокомбинат № 3»	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Лихоборы»	Решение единственного участника от 20.02.2020 г., Лист записи ЕГРЮЛ от 02.03.2020 г. ГРН № 2207701819103

1.2.2 Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

До 27.04.2020 г.	С 27.04.2020 г.	Основание:
ООО «Автокомбинат № 3»	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛИХОБОРЫ»	Решение единственного участника от 20.02.2020 г., Лист записи ЕГРЮЛ от 02.03.2020 г. ГРН № 2207701819103

1.3. Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 127238, г. Москва, 3-ий Нижнелихоборский пр., д.1, стр.1, эт.3, пом. I, комн. 5

Почтовый адрес: 127238, г. Москва, 3-ий Нижнелихоборский пр., д.1, стр.1, эт.3, пом. I, комн. 5

1.4. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

Дата регистрации 16.09.2005

Основной государственный регистрационный номер 1057748248480

1.5. Сведения об уставном капитале Общества:

Уставный капитал Общества на 31.12.2020 г. составляет 10 тыс. руб. (Десять тысяч рублей). Участником на 31.12.2020 года является ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»-100%

1.6. Виды производственной деятельности Общества:

С 20.02.2020 г. основным видом деятельности предприятия является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2). В рамках данного вида деятельности в ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы» заключены договоры на выполнение функций Технического заказчика с ООО «ПИК-Менеджмент» договор № НЖН/200120 от 21.02.2020 и ООО «ПИК-УК» договор № НЖН/010920 от 01.09.2020 на осуществление действий, необходимых для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями, возводимыми на земельных участках по адресу: г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл.1 по которым Общество выступает в качестве **Застройщика**. Параллельно с этим ООО «СЗ Лихоборы» заключило агентский договор с ПАО «Группой Компаний ПИК» № НЖН-030820 от 03.08.2020 на право совершать юридические и иные действия, направленные на реализацию квартир, нежилых помещений, машино-мест (гаражей), апартаментов и др. объектов

Наряду с основным видом деятельности предприятие продолжает сдавать в аренду собственное недвижимое имущество. Выручка 2020 года получена от осуществления предприятием деятельности согласно ОКВЭД 68.20- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

1.7. Сведения о персонале:

Среднесписочная численность работников за 2020 год составила 25 человек.

Выплаты основному управленческому персоналу Общества:

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения(тыс.руб.) За 2020 год</i>
Заработная плата	16818

1.8. Состав исполнительных и контрольных органов:

В состав контрольных органов входит Генеральный директор Общества. Единоличным исполнительным органом с 21.02.2020 года по настоящее время является Дайгородов Алексей Эдуардович.

1.9. Сведения о главном бухгалтере

Главным бухгалтером ООО «СЗ Лихоборы» с 26.03.2020 г. по настоящее время является Шутова Полина Валерьевна. Ведение бухгалтерского учета осуществляет ПАО «Группа Компаний ПИК» на основании договора Договор № Д968957/20 от 01.09.2020г.

1.10. Дочерние и зависимые общества

В 2020 году дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.

1.11. Аудитор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»: ООО «ГК «МДА»

1.12. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – тыс. рублей.

1.13. В 2020 году был произведен окончательный расчет по договору № ДКПВ от 07.11.2019 г. с Sharkey International Limited в долларах США. В связи с этой операцией в учете присутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валют.

Также в 2020 году осуществлялись расчеты в рублях по обязательствам выраженным в иностранной валюте. В связи с этим в учете присутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях.

В учете отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

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

2.1. Сведения о связанных сторонах До 20.02.2020

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ООО «ВЕКТОР»	Единственный участник Общества 100 %	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	Задружный Владислав Сергеевич	Генеральный директор	Исполнительный орган организации

После 20.02.2020

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Единственный участник Общества 100 %	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	Дайгородов Алексей Эдуардович	Генеральный директор	Исполнительный орган организации

По состоянию на 31 декабря 2020 г. основным бенефициарным владельцем Общества являлся Гордеев С.Э.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

2.2. Сведения об операциях со связанными сторонами.

2.2.1. Виды операций со связанными сторонами

2.2.2. Стоимостные показатели по незавершенным операциям со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.20	
	Актив баланса	Пассив баланса
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	-	5 833
Дайгородов Алексей Эдуардович	-	-
ООО «Вектор»		
Задружный Владислав Сергеевич		
ИТОГО	-	5833

2.2.3. Объем операций со связанными сторонами

Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Объем операций	
	за 2020 год	
	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	234 508	240 341
ООО «Вектор»	273 638	273 638
ИТОГО	508 146	513 979

Контролируемые сделки отсутствуют.

3. Методика подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности. В первую очередь:

1. Федеральный закон РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».
2. ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказ Минфина России № 43Н от 06.07.99 г.
3. ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», Приказ Минфина России № 44Н от 09.06.2001 г.

4. ПБУ 7/98 «События после отчетной даты» Приказ Минфина России № 56Н от 25.11.1998г.
5. ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», Приказ Минфина России от 13.02.2010 г. № 167Н-ПБУ8/2010
6. ПБУ 9/99 «Доходы организации», Приказ Минфина России № 32Н от 06.05.99 г.
7. ПБУ 10/99 «Расходы организации», Приказ Минфина России № 33Н от 06.05.99 г.
8. ПБУ 1/2008 «Учетная политика» организации», Приказ Минфина России № 106Н от 06.10.2008г.
9. ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», Приказ Минфина России № 114Н от 19.11.02 и другими положениями.

На конец финансового года перед составлением бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация: ДС, ТМЦ, расчетов поставщиками/подрядчиками и прочими дебиторами и кредиторами, незавершенного строительства и запасов и пр.

Бухгалтерская отчетность представлена в тыс. руб.

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.0 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Информация об учетной политике

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе Учетной политики,

утвержденной Руководителем Общества на 2020 год. (приказ № 1-УП от 21.02.2020г.)

4.1 Информация об изменениях учетной политики на год, следующий за отчетным

При формировании учетной политики на год, следующий за отчетным годом, учтены изменения нормативного законодательства и нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету.

4.2 Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году

Существенной признается ошибка, если ее значение превышает 5 % от значения соответствующей статьи бухгалтерского баланса и/или отчета о прибылях и убытках. Если ошибка затрагивает несколько показателей бухгалтерской отчетности, то она признается существенной в случае превышения 5 % от значения, хотя бы одной статьи бухгалтерского баланса или отчета о прибылях и убытках.

В 2020 году существенных ошибок не было.

4.3 Рабочий план счетов.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

Рабочий План счетов бухгалтерского учета содержит синтетические и основные аналитические счета бухгалтерского учета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в Обществе. В случае необходимости введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в настоящей Учетной политике, данные аналитические счета вводятся по мере необходимости без внесения установленным порядком изменений в настоящую Учетную политику.

4.4 Формы первичных учетных документов.

Каждый факт хозяйственной жизни Общества подлежит оформлению первичным учетным документом.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

- наименование документа;
- дата составления документа;
- наименование экономического субъекта, составившего документ;
- содержание факта хозяйственной жизни;
- величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;

- наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за правильность оформления совершившегося события;
- подписи лиц, предусмотренных предыдущим пунктом, с указанием их фамилий и инициалов, либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Первичный учетный документ составляется при совершении факта хозяйственной жизни, а если это не представляется возможным – непосредственно после его окончания.

Для отражения фактов хозяйственной жизни Организация использует унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные Госкомстатом России, а также формы, разработанные самостоятельно Организацией с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа.

4.5 Формы регистров бухгалтерского учета.

Данные, содержащиеся в первичных учетных документах, своевременно регистрируются и накапливаются в регистрах бухгалтерского учета.

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

- наименование регистра;
- наименование экономического субъекта, составившего регистр;
- дата начала и окончания ведения регистра и (или) период, за который составлен регистр;
- хронологическая и (или) систематическая группировка объектов бухгалтерского учета;
- величина денежного измерения объектов бухгалтерского учета с указанием единицы измерения;
- наименование должностей лиц, ответственных за ведение регистра;
- подписи лиц, ответственных за ведение регистра, с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения бухгалтерского учета на основе программного комплекса 1С и используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе.

4.6 Организация документооборота.

В целях обеспечения необходимого качества ведения бухгалтерского учета Организация ведет документооборот в соответствии с графиком, утвержденным руководителем.

Работники Общества создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с графиком документооборота.

4.7 Система внутреннего контроля.

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности. Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

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

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диадок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

4.8 Бухгалтерская отчетность.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» отчетными периодами для бухгалтерской (финансовой) отчетности являются:

- для годовой отчетности – календарный год – с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Общества;
- для промежуточной отчетности – период с 1 января по отчетную дату периода, за который она составляется, включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Общества.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а также приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения учредителям (участникам) Общества.

Состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности устанавливается федеральными стандартами.

Организация представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в орган государственной статистики по месту государственной регистрации Общества, в налоговый орган по месту своего нахождения, а также всем заинтересованным пользователям.

5. Учет основных средств.

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

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Переоценка объектов основных средств Общества не производится.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, при их принятии к бухгалтерскому учету с учетом следующих факторов:

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

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования.

5.1 Учет нематериальных активов.

Учет нематериальных активов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденному Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г № 153н (далее ПБУ 14/2007).

Нематериальные активы принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Переоценка нематериальных активов Общества не производится.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

5.2 Учет материально-производственных запасов.

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

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

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

Материалы, товары и готовая продукция (далее МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

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

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

5.3 Учет финансовых вложений.

Основные положения.

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

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

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

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

К финансовым вложениям Организации в соответствии с п.3 ПБУ 19/02 относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;
- вклады по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений Организации, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

Финансовые вложения Организации подразделяются на долгосрочные и краткосрочные, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 365 дней после отчетной даты. В учете Организации ведется отдельный учет долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств, и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, в бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в группе статей «Денежные средства и денежные эквиваленты».

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

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

5.4 Денежные эквиваленты.

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

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

Высоколиквидные векселя – это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надежных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, являются денежными эквивалентами.

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в группе статей «Денежные средства и денежные эквиваленты».

5.5 Расходы по инвестиционной деятельности.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Организацией

в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Организация впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Организация планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства инвесторов (соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы инвесторам (соинвесторам).

Общество определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК).

В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Организацией с учетом выполнения следующих критериев:

- у Организации имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Организации;
- наступили события, согласно которым в учете Организации должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости и данная выручка является существенной;
- по объектам строительства, где Организация является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Организация не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт).
В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии технического паспорта БТИ;
- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Земельный участок, принадлежащий Организации, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01.1 «Приобретение земельных участков».

После регистрации права собственности или изменения назначения земельного участка:

- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано право на жилищное/коммерческое строительство, то стоимость земельного участка на дату свидетельства/изменения назначения списывается на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи»;
- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано, что земельный участок не предназначен для жилищного строительства, то его стоимость учитывается в составе основных средств.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

5.6 НДС с расходов по инвестиционной деятельности.

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19 аналитика «Суммы распределяемого НДС» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

Сумма НДС, накопленного на счете 19 аналитика «Суммы распределяемого НДС» по аналитике объект ИДП – корпус, подлежит распределению по видам недвижимости аналогично порядку распределения расходов на объекты ИДП по видам недвижимости.

По итогам распределения НДС по видам недвижимости, сумма налога списывается со счета 19 аналитика «Суммы распределяемого НДС» на соответствующие субсчета 19 аналитика «Суммы НДС по жилым помещениям», 19 аналитика «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 аналитика «Суммы НДС по гаражам», 19 аналитика "НДС по кладовым помещениям" и 19 аналитика "НДС по мотоместам", 19 аналитика «НДС по апартаментам».

НДС с суммы расходов, напрямую относимых на объекты ИДП и учитываемым на счете 36 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», при поступлении расходов относится на субсчета 19 «Суммы НДС по жилым помещениям», 19 аналитика «Суммы НДС по нежилым помещениям» 19 аналитика «Суммы НДС по гаражам» и не подлежит дальнейшему распределению по видам объектов недвижимости.

Распределение НДС по объектам недвижимости производится аналогично распределению расходов по объекту ИДП на входящие в него объекты недвижимости. При этом НДС по жилой части объекта строительства включается в себестоимость объекта недвижимости и списывается со счета 19 аналитика «Суммы НДС по жилым помещениям» на счет 37 аналитика «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

6. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

6.1 Основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса) на 31.12.2020 г. 8 411 тыс. руб. Расшифровка основных средств представлена в табл. 2 Основные средства в Пояснении к бухгалтерскому балансу.

6.2 Расшифровка строки 1210 «Запасы»

По данной строке Бухгалтерского баланса отражена совокупная сумма капитализируемых затрат по строительному объекту 3-й Нижнелихоборский проезд, вл.1, учтенная на счетах 36.01 «Фактические затраты по ИДП», 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» в части расчетов с техническим заказчиком, 60.02 «Расчеты по авансам выданным» в части авансов подрядчикам на работы по техническому присоединению коммуникаций и инженерных систем.

Вид активов	Строка	31.12.2020
Коммерческие расходы ОИДП	1210	327
Проценты по целевым кредитам по ИДП	1210	2 374
Средства направленные на финансирование технического заказчика строительства и подрядчиков для строительства	1210	181 517
Топливо, прочее	1210	33
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	184 251

Ретроспективное изменение показателей бухгалтерской отчетности

Ретроспективных изменений показателей бухгалтерской отчетности в 2020 году не было.

6.3 Расшифровка строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Вид активов	Строка	31.12.2020
НДС по приобретенным услугам (работам)	1220	42
НДС прямых затрат по ИДП	1220	26148
ИТОГО строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»	1220	26190

6.4 Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2020
Расходы будущих периодов	1230	832
Расчеты по договорам аренды	1230	27138
Расчеты по инвестиционным договорам	1230	82761
Расчеты по налогам и сборам	1230	3051
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	113782

6.5 Расшифровка строки 1410 «Заемные средства»

Вид обязательств	Строка	Ставка %	Сумма (тыс.руб)	Срок погашения	Лимит (тыс.руб.)	Цель
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" Дог.б/н от 28.04.2020	1410	7	3473	30.12.2025	500000	Финансирование затрат по строительству комплекса жилых домов и многофункционального апартаментного комплекса «Нижнелихоборский»
ВБРР (АО) БАНК Договор об открытии кредитной линии	1410	Средневзвешанная на начало каждого операционного дня	309082	31.03.2026	12351900	не более 1 750 000 тыс.руб. на цели предоставления займа ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» для рефинансирования задолженности по Договору об открытии кредитной линии от 04.02.2020 № 5-К-20; • не более 10 601 900 000 на цели финансирования Общих и Прямых расходов по строительству 6-ти очередей Проекта, в том числе расходов по строительству подземного паркинга и СКБ, а также рефинансирование целевых займов, предоставленных компаниями ГК «ПИК» на цели финансирования расходов по строительству Проекта
Проценты по заемным средствам	1410		2 374			
ИТОГО строка 1410 «Заемные средства»	1410		314 929			

6.6 Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2020
Расчеты с поставщиками	1520	26376
Расчеты с бюджетом	1520	11842
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	1520	248
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1520	47414
Расчеты с персоналом	1520	373
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	86253

7 Комментарии к Отчету о финансовых результатах

7.1 Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	Строка	2020 г.
Арендная плата за землю	2120	(42042)
Электроэнергия	2120	(10556)
Водоснабжение	2120	(8644)
Теплоснабжение	2120	(8293)
Заработная плата	2120	(8033)
Страховые взносы	2120	(1843)
Амортизация	2120	(1634)
Прочие	2120	(3503)
ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»	2120	(84548)

7.2 Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2020 г.
Обслуживание имущества	2220	758
Амортизация	2220	86
Заработная плата	2220	10122
Обслуживание офиса	2220	6224
Информационные, бухгалтерские, почтовые услуги	2220	457
Страховые взносы	2220	2615
Аренда имущества	2220	9
Имущественные налоги	2220	18325
Страхование	2220	
Услуги связи	2220	223
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	2220	38819

7.3 Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

Наименование показателя	Строка	2020 г.
Предоставление финансовой помощи учредителем	2340	273 000
Курсовые разницы	2340	1 633
Прочее	2340	815
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	2340	275448

7.4 Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2020г.
Расходы будущих периодов	2350	208395
Расходы от выбытия прочих активов	2350	1149
Курсовые разницы	2350	753
Расходы, связанные с выбытием ОС	2350	568
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	424
Штрафы, пени, неустойки, прочие	2350	358
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	211647

В 2020 году реализация объектов недвижимости не было, выручка по данной операции отсутствует.

8 Условные факты хозяйственной деятельности

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога представлена в таблице:

Наименование кредитора	Договор	Вид	Период	Сумма	Комментарии
Обеспечение исполнения обязательств по договору кредитной линии					
Банк ВБРР	04-К5-20 от 20.05.2020	ипотека	20.05.2020- 31.01.2021	386 478	Права аренды ЗУ общей площадью 8,59Га, расположенного по адресу: г.Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл.1
				5000	Залог 100% долей в УК ООО «СЗ Лихоборы»

9 Информация об участии в совместной деятельности и доверительном управлении

Совместная деятельность с другими организациями Обществом не ведется. Договоры доверительного управления имуществом не заключались.

10 Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

11 Существенные ошибки

В отчетном периоде отсутствовал факт выявления и исправления существенных ошибок, относящихся к предшествующим отчетным периодам.

12 Судебные разбирательства Общества

В 2020 году в отношении организации проводилась выездная налоговая проверка на основании решения ИФНС России по г. Москве № 13-25/17 от 30.09.2019 г. По ее результатам был составлен акт налоговой проверки № 13-25/2570 от 23.12.2020. Общество предоставило возражения на акт налоговой проверки № 13-25/2570 от 23.12.2020. Все риски, связанные с доначислением налогов, пеней и штрафов по результатам выездной проверки за 2018-2019 г.г. несет предыдущий собственник ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы».

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность Общества на 31.12.2020г. и дату подписания отчетности нет.

13 Инвентаризация

При подготовке составления годовой бухгалтерской отчетности была проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств на основании Приказа руководителя от 01.12.2020г. № 5/БУ.

14 Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и выплате дивидендов.

В 2020г. решения о распределении дивидендов не принимались.

15 Контролируемые сделки

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

16 Раскрытие событий после отчетной даты

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. Не представляется возможным оценить влияние распространения вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус) на экономику Общества в стоимостном выражении. Вместе с тем есть разумная уверенность, что ограничения, вводимые в стране и за ее пределами в связи с пандемией COVID-19 (коронавирус) не оказали существенного влияния на финансовые показатели организации.

17 Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам). Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является Москва.

18 Непрерывность деятельности

В настоящее время ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы» выполняет функции Застройщика по строительству жилых домов по адресу: г. Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, вл. 1. Общество планирует реализацию инвестиционного проекта по проектированию и строительству жилого комплекса по вышеуказанному адресу и в дальнейшем планирует получать прибыль.

На дату предоставления информации ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы» не имеет планов ликвидации, реорганизации, продажи части или целиком предприятия.

Общество планирует осуществлять свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

19. Информация о рисках

Страновые и региональные риски

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в г. Москве, поэтому является подверженной:

- изменениям в политической системе в государстве и регионе;
- изменениям в экономике страны в целом, а также в сфере строительства жилья, в частности, вызванным ситуацией с распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус);
- изменениям налогового законодательства.

Риски хозяйственной деятельности

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

Риск ликвидности

В случае ухудшения финансового состояния Общества вследствие возобновления влияния экономического кризиса и негативных последствий, вызванных распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- В отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях;

Генеральный директор

« 25 » марта 2021 года



Дайгородов А.Э.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	25 322	(14 723)	353	(3 865)	3 045	(1 720)	-	-	21 809	(13 398)
	5210	за 2019г.	32 706	(16 115)	2 054	(9 438)	3 598	(2 205)	-	-	25 322	(14 723)
в том числе:												
Офисное оборудование	5201	за 2020г.	1 697	(1 131)	-	(1 094)	630	(86)	-	-	603	(587)
	5211	за 2019г.	2 143	(1 277)	212	(658)	658	562	-	-	1 697	(1 131)
Другие виды основных средств	5202	за 2020г.	96	(4)	-	-	-	(19)	-	-	96	(23)
	5212	за 2019г.	-	-	96	-	-	(4)	-	-	96	(4)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2020г.	2 301	(392)	353	-	-	(297)	-	-	2 654	(689)
	5213	за 2019г.	1 237	(977)	1 745	(681)	681	(96)	-	-	2 301	(392)
Здания	5204	за 2020г.	14 430	(8 747)	-	(137)	91	(718)	-	-	14 293	(9 375)
	5214	за 2019г.	14 430	(8 029)	-	-	-	(719)	-	-	14 430	(8 747)
Сооружения	5205	за 2020г.	6 597	(4 248)	-	(2 634)	2 324	(601)	-	-	3 964	(2 525)
	5215	за 2019г.	14 671	(5 657)	-	(8 074)	2 234	(825)	-	-	6 597	(4 248)
Транспортные средства	5206	за 2020г.	200	(200)	-	-	-	-	-	-	200	(200)
	5216	за 2019г.	225	(225)	-	(25)	25	(200)	-	-	200	(200)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	64 817	353	-	(353)	64 817
	5250	за 2019г.	-	66 871	(2 054)	-	64 817
в том числе:							
ИРД	5241	за 2020г.	64 817	-	-	-	64 817
	5251	за 2019г.	-	64 817	-	-	64 817
Пожарная сигнализация автоматическая стр 1 "Автоном"	5242	за 2020г.	-	353	-	(353)	-
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	-
Прочее	5243	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2019г.	-	2 054	(2 054)	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	18
в том числе:			
Компьютер HP Z 240	5261	-	18
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью

38 (тридцать восемь) лист(ов)

Генеральный директор

ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.