

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

об исправленной бухгалтерской  
(финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик  
«Фонченко» по итогам деятельности  
за 2019 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам ООО «Специализированный застройщик «Фонченко»

### **Мнение**

Мы провели аудит исправленной бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Фонченко» (Организация) (ОГРН 5177746359841, кор. 1, дом 5А, Береговой пр-д, г. Москва, 121087), состоящей из исправленного бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к исправленному бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и исправленного отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к исправленной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 год (далее - бухгалтерская (финансовая) отчетность).

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Фонченко» по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

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

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт 7 пояснений к исправленной бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором раскрыта информация о том, что данная бухгалтерская (финансовая) отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность от 12 мая 2020 года. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Прочие сведения**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за период с 1 января по 31 декабря 2018 года включительно не была проаудирована.

## Ответственность руководства за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

## Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск 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 Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли

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

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

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого выпущено  
аудиторское заключение независимого аудитора



А.В. Ефремов

Аудиторская организация:  
Акционерное общество «БДО Юникон»  
ОГРН 1037739271701,  
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
ОРНЗ 12006020340

29 июня 2020 года

## Исправленный бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2019
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОНЧЕНКО"</b>	по ОКПО	22165931		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9715310409		
Вид экономической деятельности	<b>Инженерные изыскания в строительстве. Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций</b>	по ОКВЭД 2	71.12.45		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>121087, Москва г, Береговой пр-д, д. № 5А, корп. 1, этаж 5 пом III к.3</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>АО "БДО ЮНИКОН"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7716021332		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1037739271701		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1	Нематериальные активы	1110	290	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	1 212	-	-
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств	11501	-	-	-
	Основные средства	11502	1 212	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3,1	Финансовые вложения	1170	3 253	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы		3 253	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 557	2 329	-
	в том числе:				
	Убыток текущего периода	11801	4 540	2 312	-
	Оценочные обязательства и резервы	11802	17	17	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	1 648	-
	в том числе:				
	Предварительная оплата работ, услуг, связанных со строительством объектов основных средств	11901	-	1 648	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>9 312</b>	<b>3 977</b>	<b>-</b>

<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
4.1	Запасы	1210	2 980 394	2 410 544	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	494	-	-
	Незавершенное производство по объекту строительства	12102	2 979 900	2 410 544	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	511 369	21 144	-
	в том числе:				
	НДС при строительстве основных средств	12201	510 837	21 124	-
	НДС по приобретенным услугам	12202	397	20	-
	НДС при приобретении основных средств	12203	66	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12104	69	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	18 817	322	10
	в том числе:				
	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12301	1 833	322	-
	Расчеты по авансам выданным	12302	15 481	-	-
	Расчеты по налогам и взносам	12303	1 503	-	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	3 253	-
	в том числе:				
	Краткосрочные предоставленные займы	12401	-	3 253	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 722	637	-
	Прочие оборотные активы	1260	562	802	-
	в том числе:				
	Лицензии и прочее	12601	562	6	-
	НДС по выданным авансам	12602	-	797	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>3 513 864</b>	<b>2 436 703</b>	<b>10</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 523 176</b>	<b>2 440 680</b>	<b>10</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(47 622)	(9 319)	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(47 612)</b>	<b>(9 309)</b>	<b>10</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5,3	Заемные средства	1410	3 082 412	99 997	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы в валюте	14101	151 382	96 034	-
	Проценты по долгосрочным займам в валюте	14102	15 105	3 963	-
	Долгосрочные займы в рублях	14103	476 320	-	-
	Проценты по долгосрочным займам в рублях	14104	20 467	-	-
	Долгосрочные кредиты	14105	2 293 300	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14106	125 838	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 082 412</b>	<b>99 997</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	10 763	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	10 000	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	763	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	488 289	2 339 144	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	484 147	52 703	-
	Расчеты по авансам полученным	15202	-	2 286 441	-
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	15203	4 142	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	87	86	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по оплате предстоящих отпусков	15401	87	86	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>488 376</b>	<b>2 349 992</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>3 523 176</b>	<b>2 440 680</b>	<b>10</b>

Руководитель

(подпись)

Трофимов Марат  
Александрович

(расшифровка подписи)

29 июня 2020 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОНЧЕНКО"</b>	ИНН	22165931		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9715310409		
Вид экономической деятельности	<b>Инженерные изыскания в строительстве. Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций</b>	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.45		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
7.3	Коммерческие расходы	2210	(22 068)	-
	Управленческие расходы	2220	-	(3 717)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(22 068)	(3 717)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
7.3	Проценты к получению	2320	560	322
7.3	Проценты к уплате	2330	(28 438)	(764)
7.3	Прочие доходы	2340	27 495	4 460
7.3	Прочие расходы	2350	(18 079)	(11 949)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(40 530)	(11 648)
	Налог на прибыль	2410	2 227	2 329
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 210	(1)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(38 303)	(9 319)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	(38 303)	(9 319)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Трофимов Марат  
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 июня 2020 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2019
22165931		
9715310409		
71.12.45		
12300	16	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОНЧЕНКО"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Инженерные изыскания в строительстве. Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций

по

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКOPФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(9 319)	(9 319)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(9 319)	(9 319)
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	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	-	-	-	(9 319)	(9 309)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(38 303)	(38 303)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(38 303)	(38 303)
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	10	-	-	-	(47 622)	(47 612)

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	10	(9 319)	-	(9 309)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	10	(9 319)	-	(9 309)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(9 319)	-	(9 319)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(9 319)	-	(9 319)
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	(47 612)	(9 310)	10



Трофимов Марат  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 июня 2020 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОНЧЕНКО"**  
Идентификационный номер налогоплательщика

**Инженерные изыскания в строительстве. Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций**

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		
0710005		
31	12	2019
22165931		
9715310409		
71.12.45		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	452	78
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	452	78
Платежи - всего	4120	(2 825 450)	(94 677)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(39 866)	(31 649)
в связи с оплатой труда работников	4122	(728)	(970)
процентов по долговым обязательствам	4123	(225)	(1)
налога на прибыль организаций	4124	(1 453)	-
НДС к возмещению	4125	(464 418)	(13 608)
авансовые платежи поставщикам(подрядчикам)	4126	(2 310 088)	(48 166)
прочие платежи	4129	(8 672)	(283)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 824 998)	(94 599)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(11 918)	(3 253)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 230)	-
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	-	(3 253)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(10 688)	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(11 918)	(3 253)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 847 290	97 724
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 847 290	97 714
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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	(7 500)	(50)
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	(7 500)	(50)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 839 790	97 674
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 874	(178)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	637	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 722	637
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(789)	815

Руководитель

(подпись)

Трофимов Марат  
Александрович

(расшифровка подписи)

29 июня 2020 г.

## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОНЧЕНКО"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	290	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	1 212	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	3 253	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	4 557	2 329	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	1 648	-
Запасы	1210	2 980 394	2 410 544	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	511 369	21 144	-
Дебиторская задолженность*	1230	18 817	322	10
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	3 253	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 722	637	-
Прочие оборотные активы	1260	562	802	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>3 523 176</b>	<b>2 440 680</b>	<b>10</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	3 082 412	99 997	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	10 763	-
Кредиторская задолженность	1520	488 289	2 339 144	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	87	86	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>3 570 788</b>	<b>2 449 989</b>	-
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(47 612)</b>	<b>(9 310)</b>	<b>10</b>

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

**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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	-	-	235	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2019г.	-	-	235	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	Изменения за период		На конец периода
					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:	5161	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2018г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019г.	-	290	-	(235)	55
	5190	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2019г.	-	235	-	(235)	-
	5191	за 2018г.	-	-	-	-	-
Веб-сайт "Фонченко"	5182	за 2019г.	-	55	-	-	55
	5192	за 2018г.	-	-	-	-	-



Трофимов Марат  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

29 июня 2020 г. КВА



## 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 в том числе:	5240	за 2019г.	-	556 404	555 174	(1 230)	-
	5250	за 2018г.	-	-	-	-	-
г. Москва, улица Братьев Фонченко	5241	за 2019г.	-	555 174	555 174	-	-
	5251	за 2018г.	-	-	-	-	-
Презентационно-выставочный архитектурный макет "Фонченко" масштаб 1:750	5242	за 2019г.	-	900	-	900	-
	5252	за 2018г.	-	-	-	-	-
МФУ Куосега цветной(автоподатчик оригиналов, Блок 2 кассеты)	5243	за 2019г.	-	330	-	330	-
	5253	за 2018г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	
		за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270	-	-
	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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
(залог и др.)	5287	-	-	-



Грофимов Марат  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 июня 2020 г.



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная	
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная	первоначальная стоимость	накопленная коррективная					Поступило
Долгосрочные - всего	5301	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	3 253	-
	5311	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	3 253	-	-	3 253	-	-	-	-	-
	5315	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	3 253	-
в том числе:											
	5306	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2019г.	3 253	-	-	3 253	-	-	-	3 253	-
	5310	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	3 253	-

## 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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Трофимов Марат  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

29 июня 2020 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступления и затраты	Изменения за период			На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2019г.	2 410 544	-	570 483	(633)	-	-	X	2 980 394	-
	5420	за 2018г.	-	-	2 410 544	-	-	-	X	2 410 544	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019г.	-	-	1 127	(633)	-	-	-	494	-
	5421	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы, связанные с приобретением объекта незавершенного строительства	5408	за 2019г.	2 286 441	-	-	-	-	-	-	2 286 441	-
	5428	за 2018г.	-	-	2 286 441	-	-	-	-	2 286 441	-
Расходы на строительство объекта	5409	за 2019г.	124 103	-	569 356	-	-	-	-	693 459	-
	5429	за 2018г.	-	-	124 103	-	-	-	-	124 103	-

## 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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
Незавершенное производство по объекту строительства	5445	2 979 900	-	-
	5446	2 979 900	-	-



Руководитель  
Трофимов Марат  
Александрович  
(расшифровка подписи)

29 июня 2020 г.



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная 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	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	99 997	3 793 345	157 446	(988 376)	-	-	3 082 412	
	5571	за 2018г.	-	96 034	3 963	-	-	-	99 997	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2019г.	-	2 293 300	125 838	-	-	-	2 419 138	
	5572	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2019г.	99 997	1 500 045	31 608	(988 376)	-	-	663 274	
	5573	за 2018г.	-	96 034	3 963	-	-	-	99 997	
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2019г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2018г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	2 348 907	444 862	(2 286 441)	(20 039)	-	-	488 289	
	5580	за 2018г.	-	2 346 144	763	-	-	-	2 349 907	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	52 703	440 720	-	(9 276)	-	-	484 147	
	5581	за 2018г.	-	52 703	-	-	-	-	52 703	
авансы полученные	5562	за 2019г.	2 286 441	-	(2 286 441)	-	-	-	-	
	5582	за 2018г.	-	2 286 441	-	-	-	-	2 286 441	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5583	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2019г.	10 763	-	-	(10 763)	-	-	-	
	5585	за 2018г.	-	10 000	763	-	-	-	10 763	
прочая	5566	за 2019г.	-	4 142	-	-	-	-	4 142	
	5586	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2019г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2019г.	2 449 904	4 238 207	(2 128 995)	(988 415)	-	X	3 570 701	
	5570	за 2018г.	-	2 445 178	4 726	-	-	X	2 449 904	

## 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 Трофимов Марат Александрович  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 июня 2020 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	36	2 286 441
Расходы на оплату труда	5620	838	913
Отчисления на социальные нужды	5630	253	250
Амортизация	5640	18	-
Прочие затраты	5650	568 211	122 940
Итого по элементам	5660	569 356	2 410 544
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(569 356)	(2 410 544)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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



Руководитель: **Трофимов Марат Александрович**  
(расшифровка подписи)

29 июня 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	86	107	(106)	-	87
в том числе:						
Оценочные обязательства по оплате предстоящих отпусков	5701	86	107	(106)	-	87



Руководитель  
Трофимов Марат  
Александрович  
(расшифровка подписи)

29 июня 2020 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	10 237 183	-	-
в том числе:				
5811	5811	-	-	-



Трофимов Марат  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 июня 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.	5910	-	-	-	-
за 2018г.	5920	-	-	-	-
за 2019г.	5911	-	-	-	-
за 2018г.	5921	-	-	-	-



Трофимов Марат  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 июня 2020 г.

## ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ООО «Специализированный застройщик «Фонченко»  
за 2019 год

### 1. Общие сведения об организации.

**Организационно-правовая форма:** общество с ограниченной ответственностью.

**Форма собственности:** частная.

**Полное фирменное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фонченко».

**Сокращенное фирменное наименование:** ООО «Специализированный застройщик «Фонченко».

**Юридический адрес:** 121087, Москва г, Береговой пр-д, дом 5А, корпус 1, этаж 5 пом III к.3.

**Уставный капитал:** 10 000 (десять тысяч) руб.

**Учредители Общества:**

- СТАСИМО ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД (Кипр) доля 94,99%;
- Общество с ограниченной ответственностью "СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ" доля 5%;
- НЕСПИЯ ЛИМИТЕД (Кипр) доля 0,01%.

**Участники холдинга:**

Общество входит в группу компаний АНТ ЯПЫ САНАЙИ ВЕ ТИДЖАРЕТ АНОНИМ ШИРКЕТИ (АНТ ЯПЫ) – турецкий холдинг, основанный в 1991 году (реестровый номер в Торговой палате г. Стамбул: 281502).

АНТ ЯПЫ специализируется на строительных и инвестиционных проектах в Турции, Великобритании, США и России.

**Основные виды деятельности:** Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях.

По отношению к объекту строительства Общество является инвестором-застройщиком и осуществляет деятельность в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Объект строительства расположен на Земельном участке с кадастровым номером 77:07:0006001:40 (дополнительное соглашение от 24.07.2019г. к договору аренды земельного участка от 12.04.2004).

Разрешение на строительство на отчетную дату не получено.

Для реализации данного проекта Общество заключило Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк России».

**Исполнительный орган:** Генеральный директор Трофимов Марат Александрович.

**Численность работников на отчетную дату:** 1 человек.

Компания в 2019г. подлежит обязательному аудиту, согласно Закону от 30.12.2008 N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности". Заключен договор с аудиторской компанией АО "БДО ЮНИКОН" на проведение обязательного аудита и подтверждение бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019г.

На отчетную дату составления бухгалтерской отчетности (31.12.2019г.) курс Центрального банка РФ составил: 61,9057 руб.= 1 доллар США.

На 31.12.2018г. курс Центрального банка РФ составлял: 69,4706 руб.= 1 доллар США.

Бухгалтерская отчетность компании сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. В бухгалтерской отчетности раскрыта информация по группам статей, включенных в бухгалтерский баланс, и статьям, включенным в отчет о финансовых результатах, в соответствии с требованиями ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций».

## **2. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.**

Деятельность специализированных застройщиков ограничена законодательно. Основные риски, которым подвержено Общество, тесно связаны со спецификой деятельности компании. Общество придерживается консервативной политики в области управления рисками с целью минимизации рисков, возникающих при осуществлении своей деятельности, в том числе путем соблюдения положений действующего законодательства.

Риски, характерные для деятельности Общества:

- Кредитный;
- Валютный;
- Риск ликвидности;
- Правовые риски;
- Репутационный риск.

### **Кредитный риск:**

Кредитный риск представляет собой риск финансовых потерь вследствие неисполнения обязательств контрагентами Общества. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом осуществляется контроль контрагентов, с которыми сотрудничает компания. Резерв по сомнительным долгам не создается из-за отсутствия дебиторской задолженности с просроченными сроками, либо невозможной к взысканию.

### **Валютный риск:**

Общество подвергается валютному риску, в связи с тем, что долговые обязательства Общества в настоящее время частично номинированы в долларах США. Данный риск не несет существенного влияния на деятельность Общества, так как величина обязательств, выраженных в иностранной валюте незначительна.

Тем не менее, Общество, по мере возможности сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены его активы и обязательства.

### **Риск ликвидности:**

В настоящее время Общество располагает достаточным уровнем ликвидности, а также имеет как задействованные, так и не задействованные источники финансирования, достаточные для своевременного исполнения обязательств по операционной деятельности и обслуживанию долга.

Активы и обязательства Общества сбалансированы по срокам погашения, что также обусловлено спецификой деятельности застройщика.

### **Правовые риски:**

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством и правовые риски в настоящее время рассматриваются как минимальные. Тем не менее, негативное влияние на эффективность деятельности Общества могут оказать следующие изменения:

- Изменение налогового законодательства и повышение действующих налоговых ставок в сторону увеличения;
- Изменение законодательства в сфере строительства в сторону принятия новых ограничений, включая финансовые (в т.ч. с учетом возможности внесения изменений в положения 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»);
- Изменение законодательства в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

Риски, связанные с изменением валютного и таможенного регулирования, отсутствуют.

#### Репутационный риск:

Руководство Общества считает, что в настоящее время риск возникновения у Общества убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Общества, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности отсутствует. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

### 3. Состав исполнительного органа и вознаграждение основного управленческого состава.

Единоличный исполнительный орган Общества: Генеральный директор Трофимов Марат Александрович.  
Вознаграждение основному управленческому составу:

Генеральный директор – 836 771,43 руб., взносы с ФОТ - 252 704,96 руб.

### 4. Информация о связанных сторонах.

Стасимо Холдинг Лимитед (Stasimo Holding Limited) – Кипр владеет 94,99% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «Фонченко», ООО «Сбербанк Инвестиции» владеет 5%, а Неспия Лимитед (Nespea Limited) – Кипр владеет оставшимися 0,01%. Стасимо Холдинг Лимитед и Неспия Лимитед на 100% принадлежат компании Мосинвест Лимитед (Mosinvest Limited) – ОАЭ, которая на 30% в равной степени принадлежит физ. лицам гражданам Турции - Биринджи Исмету и Дюндар Гювену, и на 70% принадлежит компании АНТ ЯПЫ САНАЙИ ВЕ ТИДЖАРЕТ АНОНИМ ШИРКЕТИ (ANT YAPI SANAYI VE TICARET ANONIM SIRKETI) – Турция, бенефициарами которой являются 4 физических лица, расчет долей которых распределяется следующим образом: Йылмаз Х.Х. владеет 31,65%, Окай М. – 31,65%, Токман К. - 31,65%, Карадуман Д. – 5,05%. Указанные физ. лица являются конечными бенефициарами ООО «Специализированный застройщик «Фонченко». Компания АНТ ЯПЫ также владеет 70% ООО «АНТТЕК». Оставшиеся 30% ООО «АНТТЕК» в равной степени принадлежат физ. лицам - Биринджи Исмету и Дюндар Гювену.

В таблице представлена информация об операциях Общества с аффилированными лицами в 2019г.:

Наименование компании	Вид операций	Стоимостные показатели по не завершенным на 31.12.2018г. операциям в тыс. руб.	Объем поступлений за 2019г. в тыс. руб.	Объем выбытий за 2019г. в тыс. руб.	Стоимостные показатели по не завершенным на 31.12.2019г. операциям в тыс. руб.	Сроки осуществления расчетов по незавершенным операциям
ООО Анттек (контролируются одним ЮЛ АНТ ЯПЫ САНАЙИ ВЕ ТИДЖАРЕТ АНОНИМ ШИРКЕТИ)	Оказание услуг подряда	3 931	6 699	-	10 630	30.04.2020
	Займы полученные	-	66 115	66 115	-	-
АНТ ЯПЫ САНАЙИ ВЕ ТИДЖАРЕТ АНОНИМ ШИРКЕТИ (контроль более 20%)	Займы полученные	-	409 288	409 288	-	-
STASIMO HOLDING LIMITED (контроль более 20%)	Займы полученные	99 997	563 277	-	663 274	01.03.2026

Ниже приведена расшифровка операций с аффилированной компанией ООО «АНТТЕК» за 2019г. в разрезе контрактов:

Договор	Сальдо на 31.12.2018г., в тыс. руб.	Оборот по дебету, в тыс. руб.	Оборот по кредиту, в тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2019г., в тыс. руб.	Сроки осуществления расчетов по незавершенным операциям
Соглашения о порядке расчетов от 07.08.2019	-	-	3 467	3 467	30.04.2020
Соглашения о порядке расчетов от 14.08.2019	-	-	3 232	3 232	30.04.2020
Договор на выполнение ремонтных работ	3 931	-	-	3 931	30.04.2020
<b>ИТОГО</b>	<b>3 931</b>	-	<b>6 699</b>	<b>10 630</b>	-

Связанным лицом является орган управления – Генеральный директор. Информация представлена в разделе 3 Пояснений «Состав исполнительного органа и вознаграждение основного управленческого состава».

Детальная расшифровка займов представлена в разделе 7 Пояснений «Расшифровка кредитов и займов».

## 5. Существенные положения учетной политики.

### 5.1. Учёт и оценка нематериальных активов.

Объект принимается к бухгалтерскому учету в качестве нематериального актива, если одновременно выполняются условия, предусмотренные п. 3 ПБУ 14/2007. Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект. Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства, договора об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации либо в ином установленном законом порядке, предназначенных для выполнения определенных самостоятельных функций. В качестве инвентарного объекта нематериальных активов также может признаваться сложный объект, включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности.

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету (п. 6 ПБУ 14/2007).

Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях (п. 7 ПБУ 14/2007).

Расходами на приобретение нематериального актива являются:

- Суммы, уплачиваемые в соответствии с договором об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации правообладателю (продавцу);
- Таможенные пошлины и таможенные сборы;
- Невозмещаемые суммы налогов, государственные, патентные и иные пошлины, уплачиваемые в связи с приобретением нематериального актива;
- Вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации и иным лицам, через которые приобретен нематериальный актив;
- Суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением нематериального актива;
- Иные расходы, непосредственно связанные с приобретением нематериального актива и обеспечением условий для использования актива в запланированных целях.

Срок полезного использования нематериальных активов при принятии их к бухгалтерскому учету устанавливается исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом. В случае, когда срок прав организации на нематериальный актив не определен, организация самостоятельно определяет срок его полезного использования, исходя из ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (п. 26 ПБУ 14/2007). По нематериальным активам организация вправе самостоятельно определить срок полезного использования, который не может быть менее двух лет:

- Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- Исключительное право автора и иного правообладателя на использование программы для ЭВМ, базы данных;
- Исключительное право автора или иного правообладателя на использование топологии интегральных микросхем;
- Исключительное право патентообладателя на селекционные достижения;
- Владение "ноу-хау", секретной формулой или процессом, информацией в отношении промышленного, коммерческого или научного опыта;
- Исключительное право на аудиовизуальные произведения.

Положительная деловая репутация, которая в бухгалтерском учете признается НМА, может амортизироваться только линейным методом в течение 20 лет (п. 44 ПБУ 14/2007).

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется для целей Бухгалтерского учета (п.п. 23, 25 ПБУ 14/2007). При появлении факторов, позволяющих установить срок полезного использования, организация определяет срок полезного использования актива и начинает его амортизировать.

Амортизация нематериальных активов, используемых для деятельности организации и учтенных на счете 04 «Нематериальные активы» начисляется линейным способом на счете 05 «Амортизация нематериальных активов» (п.п. 28, 29 ПБУ 14/2007).

Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/2007).

### **5.2. Учёт и оценка основных средств.**

К бухгалтерскому учету основные средства принимаются по первоначальной стоимости с учетом всех расходов по доведению основного средства до состояния, пригодного для использования.

Основным средством считается объект, предназначенный для использования в течение периода, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 40 000 руб. Основные средства стоимостью менее 40 000 руб. отражены в составе материально-производственных запасов (с обеспечением количественного учета).

Срок полезного использования объектов основных средств установлен Обществом в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. № 1. Амортизация начисляется линейным способом.

Объекты недвижимости амортизируются с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к учету в составе основных средств независимо от факта государственной регистрации права собственности.

Переоценка основных средств не производится.

Затраты на ремонт основного средства списываются в том отчетном периоде, в котором они возникают.

### **5.3. Учет материально-производственных запасов и готовой продукции.**

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения или изготовления. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу списания по средней стоимости.

### **5.4. Денежные средства и денежные эквиваленты.**



В состав денежных средств включаются денежные средства в кассе, на счетах в банке, и прочие денежные средства.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, относятся к денежным эквивалентам. Для классификации в балансе в качестве денежных эквивалентов активы должны быть доступны Обществу для использования по его требованию в любой момент времени. В состав денежных эквивалентов включаются, в частности, открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, краткосрочные банковские депозиты, срок погашения обязательств по которым не превышает 92 календарных дней (эквивалент 3 месяцев) на момент приобретения, краткосрочные банковские векселя с объявленным сроком погашения до 92 календарных дней (эквивалент 3 месяцев).

#### **5.5. Учет депозитных вкладов.**

Депозитные вклады сроком от 93 дней признаются финансовыми вложениями и отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости, за исключением обращающихся на рынке ценных бумаг. Указанные финансовые вложения отражаются в отчетности с учетом их переоценки и суммы резерва, созданного под обесценение ценных бумаг.

Для целей аналитического учета депозитные вклады, как и все финансовые вложения, подразделяются на долгосрочные и краткосрочные. К краткосрочным депозитным вкладам относятся вклады сроком «от 93 до 365 дней». Депозиты «свыше 365 дней» считаются долгосрочными.

#### **5.6. Финансовые вложения.**

Оценка и учет финансовых вложений осуществляется по каждому объекту финансовых вложений. Объектом бухгалтерского учета (единицей) финансовых вложений является:

- Отдельная ценная бумага;
- Вклад в уставный капитал других организаций;
- Предоставленный займ другим организациям;
- Депозитный вклад сроком от 93 дней;
- Дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки прав требования;
- Другие объекты.

Долгосрочные финансовые вложения отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости, за исключением обращающихся на рынке ценных бумаг. Указанные финансовые вложения отражаются в отчетности с учетом их переоценки и суммы резерва под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения также подразделяются на долгосрочные (свыше 12 месяцев) и краткосрочные (менее 12 месяцев) исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения). Перевод долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные (кроме депозитов) осуществляется, когда до окончания срока их использования (обращения, владения или погашения) остается менее 12 месяцев.

Начисление в бухгалтерском учете дохода по долговым финансовым вложениям осуществляется ежемесячно в сумме причитающихся на отчетную дату будущих платежей, согласно доходности ценных бумаг, независимо от того, в какой форме и когда фактически производятся указанные платежи. Начисленные проценты по долговым ценным бумагам и предоставленным займам отражаются вместе со стоимостью финансовых вложений и подлежат отдельному раскрытию в бухгалтерской отчетности.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам расчет оценки по дисконтированной стоимости общество не составляет.

#### **5.7. Резервы.**

Общество создает в бухгалтерском учете с последующим отражением в бухгалтерской отчетности следующие резервы:

- Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

#### **5.8. Учет расчетов по налогу на прибыль.**

Разница между налогом на прибыль по бухгалтерскому учету и налоговой декларации отражается с применением в бухгалтерском учете постоянных и временных разниц, отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств. При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

#### **5.9. Общие положения.**

Организация осуществляет деятельность в соответствии с законом 214-ФЗ, применяя механизм финансирования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с которым банк (кредитная организация) предоставляет застройщику целевой кредит на обеспечение строительной деятельности, а привлеченные денежные средства дольщиков аккумулируются на специальном счете эскроу.

Предполагаемые виды и цели назначения строящихся объектов недвижимости:

- Объекты строительства, планируемые к принятию на баланс в качестве собственных объектов основных средств, для последующего использования в производственной деятельности Общества;
- Объекты долевого строительства по ДДУ в рамках Закона 214-ФЗ (например, квартиры, апартаменты, машиноместа), которые после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию (в части по которым не были заключены ДДУ) могут реализовываться по ДКП;
- Объекты строительства, планируемые к продаже только по ДКП (до и после ввода объекта в эксплуатацию), по которым не заключаются ДДУ в рамках Закона 214-ФЗ (например, офисные помещения);
- Объекты строительства, планируемые к продаже по ДКП (по которым также заключаются ДДУ в рамках Закона 214-ФЗ, но часть таких объектов изначально предполагается к реализации по ДКП после ввода объекта в эксплуатацию) (например, квартиры, апартаменты, машиноместа).

В связи с этим Компания отражает расходы, связанные с будущим строительством объекта «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами», расположенного по адресу: «г. Москва, внутригородское муниципальное образование Дорогомиллово, ул. Братьев Фонченко» по алгоритму, описанному ниже.

#### **5.9.1. Перечень расходов, отражаемых на счете 08 «Незавершенное производство».**

В соответствии с Планом счетов застройщик отражает операции, связанные со строительством объектов на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Счет 08 используется исключительно для удобства ведения учета, в отчетности все расходы по 08 счету учитываются в составе Незавершенное производство.

На счете 08 учитываются затраты (расходы) застройщика, связанные со строительством объектов недвижимости: затраты, осуществляемые в течение всего комплекса работ, связанного со строительством и возведением Здания, в т.ч. затраты, связанные с получением разрешительной документации, оформлением земельного участка, предпроектными и проектными работами, со всем комплексом строительного-монтажных работ (включая отделочные работы).

Согласно п.1 ст. 18 Закона N214-ФЗ установлен перечень целей, на которые застройщик может использовать денежные средства. На счете 08.3 «Строительство объектов основных средств» учитываются расходы, установленные подпунктами 1-11, 14, 15 п.1 ст.18 указанного закона, а именно расходы на:

- Строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;
- Платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

- Подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- Строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- Внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- Платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- Платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании этого договора, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона;
- Платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании этих договоров, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этим договорам, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона;
- Подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 6 - 8 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;
- Уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

- Платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
- Уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;
- Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- Оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика.

В бухгалтерском учете на счете 08 (БУ) учитываются проценты по займам и кредитам, полученным на строительство объектов недвижимости. В налоговом учете такие проценты учитываются по счету 91.2 «Внереализационные расходы» (НУ).

В бухгалтерской отчетности расходы, собираемые на счете 08, отражаются в составе Незавершенное производство.

### **5.9.2. Перечень расходов, отражаемых на счете 20 «Основное производство».**

Согласно п.2 ст. 18 Закона N214-ФЗ расходы, предусмотренные пунктами 13, 17-20 части 1 ст. 18 указанного закона, не могут составлять более чем 10 % от проектной стоимости строительства.

Расходы на содержание службы застройщика, указанные в пунктах 13, 17-20 части 1 ст. 18 указанного закона учитываются в составе счета 20 «Основное производство», а именно расходы на:

- Оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;
- Оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами;
- Денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;
- Оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;
- Оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;
- Оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

### **5.9.3. Порядок учета и распределения расходов, учитываемых на счете 20 «Основное производство».**

Учет расходов на содержание застройщика осуществляется на счете 20 «Основное производство» по укрупненным видам затрат.

Расходы на содержание застройщика на счете 20 «Основное производство» признаются прямыми расходами для целей бухгалтерского учета и налогообложения. До ввода объекта в эксплуатацию затраты, учитываемые на счете 20 «Основное производство», отражаются в составе незавершенного производства для целей бухгалтерского и налогового учета.

Управленческие расходы признаются прямыми расходами для целей бухгалтерского и налогового учета. До ввода объекта в эксплуатацию, затраты учитываются на счете 20 «Основное производство» в составе незавершенного производства.

#### **5.9.4. Отражение процентов по заемным и кредитным обязательствам.**

В бухгалтерском учете в соответствии с п. 7 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам" в стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива. Следовательно, затраты на уплату процентов по займам и кредитам в бухгалтерском учете увеличивают первоначальную стоимость основного средства (инвестиционного актива), для целей создания которого эти займы и кредиты были получены.

При этом в бухгалтерском учете в стоимость инвестиционного актива не включаются проценты, которые связаны с финансированием НДС по приобретенным товарам (работам, услугам) для создания инвестиционного актива, «входной» НДС, по которым принимается к налоговому вычету Т.к. финансирование НДС по приобретенным товарам (работам, услугам) непосредственно не связано с созданием инвестиционного актива. Проценты, по заемным средствам, направленные на финансирование НДС по приобретенным товарам (работам, услугам) включается в состав прочих расходов.

#### **5.9.5. Общие положения по учету дополнительных расходов, связанных с привлечением заемных и кредитных средств.**

Различного рода комиссии, связанные открытием и обслуживанием кредитной линии в бухгалтерском и налоговом учете, относятся:

- К внереализационным расходам (пп. 2 п. 1 ст. 265 НК РФ), в случае если комиссии выражены в процентном соотношении. При этом такие комиссии учитываются с учетом особенностей (нормирование процентов), установленных положением ст. 269 НК РФ, в которых определен порядок определения предельного размера процентов, учитываемых организацией-заемщиком для целей налогообложения прибыли организаций.
- К прочим расходам, связанным с производством и реализацией (пп. 25 п. 1 ст. 264 НК РФ), в случае если комиссии представляет собой фиксированную величину, выраженную в абсолютном выражении (данные расходы нормированию в соответствии с порядком, установленном в ст.269 НК РФ, не подлежат).

Дополнительные расходы по займам признаются в составе прочих расходов одновременно в момент их возникновения (абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008).

### **6. Порядок учета и распределения «входного» НДС.**

При осуществлении операций облагаемых НДС суммы «входного» налога принимаются к вычету по правилам, предусмотренным п. 2 ст. 171 НК РФ, п. 1 ст. 172 НК РФ. При осуществлении операций, перечисленных в п. 2 ст. 170 НК РФ (не подлежащих налогообложению НДС), суммы «входного» НДС учитываются в стоимости товаров (работ, услуг), имущественных прав.

По товарам (работам, услугам), по которым в момент приобретения не известно, в каких операциях (облагаемых/необлагаемых) они будут использованы, НДС может приниматься Обществом к вычету в момент приобретения данных работ, услуг на основании счета-фактуры. В дальнейшем при использовании их в операциях, не облагаемых НДС, налог подлежит восстановлению.

В соответствии с п. 4 ст. 170 НК РФ суммы налога, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав налогоплательщикам, осуществляющим как облагаемые налогом, так и освобожденные от налогообложения операции принимаются к вычету либо учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), - по товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций, в порядке, установленном принятой налогоплательщиком учетной политикой для целей налогообложения, и с учетом особенностей, установленных пунктом 4.1 ст. 170 НК РФ.

В п. 4.1 ст. 170 НК РФ установлено, что пропорция распределения определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав за налоговый период.

С учетом того, что до момента пока объект капитального строительства не построен (не получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию), то фактически реализация отсутствует, и у Общества нет возможности рассчитать пропорцию, установленную в п. 4.1 ст. 170 НК РФ, «входной» НДС учитывается на счете 19 в полном объеме.

По состоянию на 31.12.2019г. разрешение на строительство Обществом не получено, планирует получить во 2-3 квартале 2020 года и после получения разрешения, с учетом данных обстоятельств, рассчитает пропорцию исходя из площади объектов, передача (реализация), которых облагается или не облагается НДС, в общей площади помещений на основании проектной документации. Соответственно часть стоимости НДС будет отнесена в увеличение стоимости расходов на строительство, часть возмещена из бюджета.

Общество планирует заявить вычеты по НДС, предусмотренные п.2 ст. 171 НК РФ, в налоговых периодах в пределах трех лет после принятия на учет приобретенных на товаров (работ, услуг, имущественных прав). Крайний срок заявить вычет по НДС - 2 квартал 2021 года.

В последующем, в случае изменения площади таких объектов или их цели использования, будет производиться перерасчет суммы «НДС», которая подлежит восстановлению или вычету. Отражение восстановления или вычет «входного» НДС осуществляется на дату такого пересчета.

#### 7. Исправление бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 год

Данная исправленная бухгалтерская (финансовая) отчетность заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность от 12 мая 2020 года.

Первоначальная отчетность предоставлялась в налоговые органы.

В связи с изменениями, внесенными в учетную политику на 2019 год, связанными с отражением расходов на строительство объекта в бухгалтерской (финансовой) отчетности были внесены изменения в следующие показатели:

Бухгалтерской баланс по состоянию на 31 декабря 2018г., тыс. руб.:

Показатель	Строка	До исправления	Сумма исправления	После исправления
<b>Активы</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>				
Основные средства	1150	2 410 544	(2 410 544)	-
Строительство объектов основных средств	11501	2 410 544	(2 410 544)	-
<b>Оборотные активы</b>				
Запасы	1210	-	2 410 544	2 410 544
Незавершенное строительство по объекту строительства	12102	-	2 410 544	2 410 544

Отчет о движении денежных средств за период с 1 января 2018г. по 31 декабря 2018г., тыс. руб.:

Показатель	Строка	До исправления	Сумма исправления	После исправления
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>				
<b>Платежи</b>				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 474)	(29 175)	(31 649)
НДС к возмещению	4125	-	(13 608)	(13 608)
авансовые платежи поставщикам (подрядчикам)	4126	--	(48 166)	(48 166)
прочие платежи	4129	(13 890)	13 607	(283)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(17 257)	(77 342)	(94 599)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>				
<b>Платежи</b>				

Показатель	Строка	До исправления	Сумма исправления	После исправления
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(77 342)	77 342	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(80 595)	77 342	(3 253)

## 8. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Фонченко» за 2019г. сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2019г. состоит из:

- Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2019г.;
- Отчета о финансовых результатах за январь – декабрь 2019г.;
- Отчета об изменениях капитала за период за январь – декабрь 2019г.;
- Отчета о движении денежных средств за период за январь – декабрь 2019г.;
- Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019г.

С целью формирования полного представления о финансовом положении Организация в годовой бухгалтерской отчетности раскрывает показатели и дает пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена Организация.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или нераскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей. Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет 5%.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

В бухгалтерском балансе расходы на строительство, накопленные на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» и расходы на счете 20 «Основное производство» отражаются в разделе «Запасы».

Оценочные резервы отражаются в бухгалтерском балансе путем уменьшения соответствующих активов.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы», «Внеоборотные активы» в соответствии с условиями признания соответствующих активов.

В отчете о финансовых результатах валютно-обменные операции отражаются свернуто.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль в Отчете о финансовых результатах на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль организаций».

События или условия, которые обуславливают значительные сомнения в способности общества продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствуют.

Показатели бухгалтерского баланса по состоянию характеризуются следующей информацией:

### Актив.

Нематериальные активы Общества, отраженные по строке 1110, по состоянию на 31.12.2019г. и сопоставимый период 2018г. представляют собой:

Нематериальные активы	Остаточная стоимость на 31.12.2018г., тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2019г., тыс. руб.
04. Нематериальные активы, принятые к учету	-	-
Видеоролик по проекту "Фонченко"	-	235
08.05 Приобретение нематериальных активов	-	-
Веб-сайт "Фонченко"	-	55
<b>ИТОГО</b>	-	<b>290</b>

Основные средства Общества, отраженные по строке 1150, по состоянию на 31.12.2019г. и сопоставимый период 2018г. представляют собой:

Основные средства	Остаточная стоимость на 31.12.2018г., тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2019г., тыс. руб.
МФУ Куосега цветной (автоподатчик оригиналов, Блок 2 кассеты), 00-000007, - 1 шт., срок полезного использования 37 месяцев	-	312
Презентационно-выставочный архитектурный макет "Фонченко" масштаб 1:750, 00-000008, срок полезного использования 37 месяцев	-	900
<b>ИТОГО</b>		

В связи с изменением Учетной политики ретроспективно изменены показатели строки 1150 по состоянию на 31.12.2018г. (описание в разделе 7).

В таблице ниже представлена информация о сумме и составе долгосрочных финансовых вложений Общества, отраженных по строке 1170. По состоянию на 31.12.2019г. показатель составил 3 253 тыс. руб. На 31.12.2018г. долгосрочные финансовые вложения отсутствовали.

Контрагенты	На 31.12.2018г., тыс. руб.	На 31.12.2019г., тыс. руб.
МАРИН ГАРДЕНС ООО, договор займа	-	3 253
<b>ИТОГО</b>	-	<b>3 253</b>

Резерв под обесценение финансовых вложений не создается.

По строке 1180 отражены отложенные налоговые активы, рассчитанные в основном с суммы налогового убытка. Налоговые по состоянию на 31.12.2019г. составили 4 557 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2018г. - 2 329 тыс. руб.

По строке 1210 отражены «Запасы» Общества.

По состоянию на 31.12.2019г. показатель составляет 2 980 394 тыс. руб., в том числе:

- По строке 12101 отражены материалы на складе в сумме 494 тыс. руб.;
- По строке 12102 отражены расходы, осуществляемые в течение всего комплекса работ, связанного со строительством объекта и отраженные на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и в составе счета 20 «Основное производство» в сумме 2 979 900 тыс. руб.

В связи с изменением Учетной политики ретроспективно изменены показатели строки 1210 по состоянию на 31.12.2018г. (описание в разделе 7).

По состоянию на 31.12.2018г. показатель строки 1210 составляет 2 410 544 тыс. руб., в том числе:

- По строке 12102 отражены расходы, осуществляемые в течение всего комплекса работ, связанного со строительством объекта и отраженные на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и в составе счета 20 «Основное производство» в сумме 2 410 544 тыс. руб.

Расходы, связанные со строительством объекта на 31.12.2019г. в разрезе статей затрат представлены в таблице ниже:

Расходы, связанные со строительством объекта	На 31.12.2018г., тыс. руб.	На 31.12.2019г., тыс. руб.
Расходы, связанные с приобретением объекта незавершенного строительства	2 286 441	2 286 441
Строительно-монтажные работы, расходы на услуги технического заказчика, функции строительного контроля, авторский надзор, связанные со строительством объекта	25 591	59 645
Расходы на уплату процентов по кредиту, займам и иные платежи, связанные с	3 774	133 933



Расходы, связанные со строительством объекта	На 31.12.2018г., тыс. руб.	На 31.12.2019г., тыс. руб.
предоставлением кредита, займов для строительства объекта		
Расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, проведение экспертизы, архитектурно-технические задания, связанные со строительством объекта	76 035	454 591
Прочие расходы, связанные со строительством объекта	18 703	45 290
<b>ИТОГО</b>	<b>2 410 544</b>	<b>2 979 900</b>

Организация учитывает расходы, осуществляемые в течение всего комплекса работ, связанного со строительством объекта: «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами», расположенного по адресу: «г. Москва, внутригородское муниципальное образование Дорогомилово, ул. Братьев Фонченко», на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и счете 20 «Основное производство». Согласно установленной стратегии Организации, указанный комплекс после окончания строительства будет реализован и не будет использоваться в деятельности Организации, то классификация расходов на строительство объекта как «Основные средства» не корректна. Согласно п. 63 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом МинФина №34н от 29.07.1998, продукция (работы), не прошедшая всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, а также изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и технической приемки, относятся к незавершенному производству. При единичном производстве продукции незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам (п. 64 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

В бухгалтерском балансе незавершенное производство отражается в составе строки 1210 «Запасы» (п. 20 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность» Приказ №66н «О формах бухгалтерской отчетности организации»).

По строке 1220 отражен Налог на добавленную стоимость по приобретенным ТМЦ, работам (услугам) по состоянию на 31.12.2018г. – 21 144 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2019г. - 511 369 тыс. руб.

По строке 1230 отражена дебиторская задолженность Общества. По состоянию на 31.12.2019г. сумма дебиторской задолженности составила 18 817 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2018г. - 322 тыс. руб. Расшифровка общих сумм дебиторской задолженности представлена ниже

- Строка 12301 Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами на 31.12.2019г. составляют 1 833 тыс. руб., на 31.12.2018г. - 322 тыс. руб.;

Контрагенты	На 31.12.2018г., тыс. руб.	На 31.12.2019г., тыс. руб.
СИРИН ООО	-	1 023
МАРИН ГАРДЕНС ООО	322	810

- Строка 12302 Выплаченные авансы поставщикам и подрядчикам на 31.12.2019г. составляют 15 481 тыс. руб., на 31.12.2018г. остатки отсутствовали, в том числе более 2% от суммы строки:

Контрагенты	На 31.12.2018г., тыс. руб.	На 31.12.2019г., тыс. руб.
АйЭнДи Архитектс ООО	-	1 493
АТС ИНЖИНИРИНГ ООО	-	2 000
ГАУ ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ	-	88
КАРА АЛТЫН ООО ТК	-	2 500
КВАДРО РУМ ООО	-	1 250
Костерев Дмитрий Васильевич ИП	-	565
Крихели Р.М. ИП	-	3 196
ЛАВ ООО	-	400
Нотариус города Москвы Бокучава Реваз Автандилович	-	1 133
РУМАКЕТ ООО	-	300
Стандарт ООО	-	-
СТИЛЬ ООО	-	855
Юридическая фирма Клиффорд Чанс СНГ Лимитед	-	1 543

- По строке 12303 Расчеты по налогам и сборам в сумме 1 503 тыс. руб. отражена переплата по налогу на прибыль на 31.12.2019. По состоянию на 31.12.2018 остаток по строке отсутствует.

Резерв по сомнительным долгам не создается из-за отсутствия дебиторской задолженности с просроченными сроками, либо невозможной к взысканию.

По строке 1240 на 31.12.2018г. отражены краткосрочные предоставленные займы в сумме 3 253 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2019г. остаток по строке отсутствует.

По строке 1250 в сумме 2 722 тыс. руб. отражен остаток денежных средств Общества на рублевых счетах по состоянию на 31.12.2019г. По состоянию на 31.12.2018г. остаток составлял 637 тыс. руб.

По строке 1260 отражены расходы на 31.12.2018г. в сумме 802 тыс. руб., в том числе на программные продукты: медиаконтенты, сертификаты, домены, лицензии в размере 6 тыс. руб., НДС по авансам выданным в сумме 797 тыс. руб. На 31.12.2019г. остаток по строке составляет 562 тыс. руб., в том числе расходы на программные продукты: медиаконтенты, сертификаты, домены, лицензии. Во взаимосвязи с будущими доходами сумма классифицирована Обществом как расходы будущих периодов.

#### Пассив.

По строке 1310 отражен уставный капитал Общества в сумме 10 тыс. руб. на 31.12.2019 и 10 тыс. руб. на 31.12.2018.

По строке 1370 на 31.12.2018г. отражен непокрытый убыток в размере 9 319 тыс. руб., образованный в основном за счет курсовых разниц.

По состоянию на 31.12.2019г. отражен непокрытый убыток в размере 47 622 тыс. руб., образовавшийся за счет процентов, связанных с финансированием НДС по приобретенным товарам, работам (услугам) для создания инвестиционного актива, курсовых разниц, иных платежей по кредитному договору и прочих расходов. Общество планирует в последующих периодах равномерное погашение убытка, сформированного по результатам строительства.

По строке 1410 отражена задолженность по займам и кредитам полученным на 31.12.2019г. и 31.12.2018г.:

Наименование	На 31.12.2018г., в тыс. руб.	На 31.12.2019г., в тыс. руб.
По долгосрочным договорам займа в долларах США.	96 034	151 382
По процентам по долгосрочным договорам займа в долларах США.	3 963	15 105
По долгосрочным займам в рублях.	-	476 320
По процентам по долгосрочным договорам займа в рублях.	-	20 467
По кредиту по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии СБЕРБАНК, Срок погашения кредита по договору 18 июля 2025 г.	-	2 293 300
По процентам по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии СБЕРБАНК.	-	125 838
<b>ИТОГО</b>	<b>99 997</b>	<b>3 082 412</b>

По строке 1510 отражен а задолженность по краткосрочным займам по состоянию на 31.12.2018г. в сумме 10 763 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2019г. остатки по строке 1510 отсутствуют.

По строке 1520 отражена кредиторская задолженность в размере 2 339 144 тыс. руб. на 31.12.2018г. и 488 289 тыс. руб. на 31.12.2019г. Расшифровка общих сумм кредиторской задолженности представлена ниже:

- По строке 15201 отражены расчеты с поставщиками и подрядчиками по состоянию на 31.12.2018г. в сумме 52 703 тыс. руб., на 31.12.2019г. - 484 147 тыс. руб., в том числе более 2% от суммы строки:

Контрагенты	На 31.12.2018г., тыс. руб.	На 31.12.2019г., тыс. руб.
АНТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	20 125
АНТТЕК ООО	3 931	10 630
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО СЕРГЕЯ СКУРАТОВА ООО	30 483	122 940
МАРИН ГАРДЕНС ООО	8 033	16 995
Московская объединенная электросетевая компания ПАО	-	300 000

Контрагенты	На 31.12.2018г., тыс. руб.	На 31.12.2019г., тыс. руб.
СТАДИЯ ООО	1200	-
УЭЙНБРИДЖ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	8 076	-

- По строке 15202 отражены расчеты по авансам, полученным по состоянию на 31.12.2018г., по состоянию на 31.12.2019г остатки по строке отсутствуют:

Контрагенты	На 31.12.2018г., тыс. руб.	На 31.12.2019г., тыс. руб.
МАРИН ГАРДЕНС ООО	2 286 441	-

- По строке 15203 отражены расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками в сумме 4 142 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019г. На 31.12.2018г. остатки по строке отсутствовали:

Контрагенты	На 31.12.2018г., тыс. руб.	На 31.12.2019г., тыс. руб.
СБЕРБАНК ПАО	-	4 142

По строке 1540 в сумме 86 тыс. руб. на 31.12.2018г. и 87 тыс. руб. на 31.12.2019г. отражены оценочные обязательства по оплате отпусков.

#### Показатели Отчета о финансовых результатах.

Информация о доходах и расходах по обычным видам деятельности, а также прочим доходам и расходам отражены в соответствующих строках Отчета о финансовых результатах согласно требованиям законодательства РФ в области, регулирующей бухгалтерский учет.

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность инвестора-застройщика.

Расшифровка показателей Отчета о финансовых результатах на 31.12.2019г и 31.12.2018г. представлена в таблице ниже:

Номер строки	Показатели	На 31.12.2018 г., тыс. руб.	На 31.12.2019 г., тыс. руб.
2210	Коммерческие расходы	-	22 068
2220	Управленческие расходы	3 717	-
2320	Отражены суммы процентов по выданным заемным средствам	322	560
2330	Отражены суммы процентов по заемным и кредитным средствам полученным	764	28 438
2340	Прочие доходы, в том числе:	4 460	27 495
	Курсовые разницы	4 092	27 495
	Продажа (покупка) иностранной валюты	368	-
2350	Прочие расходы, в том числе:	11 949	18 079
	Курсовые разницы	11 793	12 565
	Расходы на услуги банков	153	4 142
	Прочие расходы	3	1 148
	Продажа (покупка) иностранной валюты	-	224

Бухгалтерская убыток до налогообложения по строке 2300 составила 40 530 тыс. руб. за 2019 год и 11 648 тыс. руб. за 2018 год.

Условный доход составляет 2 227 тыс. руб. за 2019 год и 2 329 тыс. руб. за 2018 год. Обязанность по начислению текущего налога на прибыль в 2019 и 2018 годах отсутствует.

Общество в расчете налога на прибыль применяло ПБУ 18/02, результаты применения которого отражены в соответствующих строках баланса и отчета о финансовых результатах: В 2019 году изменение отложенного налогового актива составил 2 227 тыс. руб., отложенного налогового обязательства 17 тыс. руб. В 2018 году изменение отложенного налогового актива составило 2 329 тыс. руб.

Таким образом, убыток отчетного периода составил 38 303 тыс. руб. за 2019 год и 9 319 тыс. руб. за 2018 год.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке. Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года составляет отрицательную величину в сумме 31 989 тыс. руб. и 12 955 тыс. руб. соответственно, однако руководство Общества считает, что данное обстоятельство не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Убыток за отчетный период является запланированным и образовался за счет курсовых разниц и произведенных коммерческих расходов.

**Расшифровка суммы лимита по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному с ПАО Сбербанк.**

По состоянию на 31.12.2019г. остаток лимита по договору НКЛ составляет 15 646 551 тыс. руб. (Транш №2). Всего сумма лимита - 17 939 851 тыс. руб. Выдано кредита за период 2019г. – 2 293 300 тыс. руб. (Транш №1). Период действия лимита до 10.07.2024г.

**Расшифровка кредитов и займов.**

Займы в валюте, включенные в строку 1410 Бухгалтерского баланса, в т.ч стр.14101 и 14102, по состоянию на 31.12.2019г. и 31.12.2018г. представлены в таблице ниже:

Займодавец	Дата возникновения обязательств	Дата погашения обязательств	Валюта договора	Сумма основного долга в тыс. долл. на 31.12.2018г.	Сумма основного долга в тыс. руб. на 31.12.2018г.	Сумма основного долга в тыс. долл. на 31.12.2019г.	Сумма основного долга в тыс. руб. на 31.12.2019г.	Сумма задолженности по процентам в тыс. долл. на 31.12.2018г.	Сумма задолженности по процентам в тыс. руб. на 31.12.2018г.	Сумма задолженности по процентам в тыс. долл. на 31.12.2019г.	Сумма задолженности по процентам в тыс. руб. на 31.12.2019г.
STASIMO HOLDING LIMITED	20.02.2018	31.12.2023	USD	20 554	\$296	18 316	\$19	1 338	\$44	2 722	
STASIMO HOLDING LIMITED	30.05.2018	31.12.2025	USD	27 788	\$400	24 762	\$23	1 576	\$55	3 404	
STASIMO HOLDING LIMITED	04.06.2018	31.12.2025	USD	25 947	\$374	23 122	\$12	803	\$45	2 814	
STASIMO HOLDING LIMITED	01.11.2018	31.12.2025	USD	11 046	\$159	9 843	\$2	163	\$17	1 072	
STASIMO HOLDING LIMITED	19.11.2018	31.12.2025	USD	10 698	\$154	9 533	\$1	82	\$15	924	
STASIMO HOLDING LIMITED	18.12.2018	31.12.2025	USD	-	\$1 063	65 805	-	-	\$67	4 170	
<b>Итого:</b>				<b>96 033</b>	<b>\$2 446</b>	<b>151 381</b>	<b>\$57</b>	<b>3 962</b>	<b>\$243</b>	<b>15 106</b>	

Займы и кредиты в рублях, включенные в строку 1410 Бухгалтерского баланса, в т.ч. стр. 14103, 14104, 14105, 14106, по состоянию на 31.12.2019г. и 31.12.2018г. представлены в таблице ниже:

Займодавец	Дата возникновения обязательства	Вид обязательства	Дата погашения обязательств	Валюта договора	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2018г.	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2019г.	Сумма задолженности по процентам в тыс. руб. на 31.12.2018г.	Сумма задолженности по процентам в тыс. руб. на 31.12.2019г.
STASIMO HOLDING LIMITED	19.07.2019	Займ	31.12.2025	RUB	-	40 500	-	2 538
STASIMO HOLDING LIMITED	24.07.2019	Займ	01.08.2025	RUB	-	405 700	-	17 371
STASIMO HOLDING LIMITED	14.08.2019	Займ	10.07.2025	RUB	-	13 120	-	430

Займодавец	Дата возникновения обязательства	Вид обязательства	Дата погашения обязательств	Валюта договора	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2018г.	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2019г.	Сумма задолженности по процентам в тыс. руб. на 31.12.2018г.	Сумма задолженности по процентам в тыс. руб. на 31.12.2019г.
STASIMO HOLDING LIMITED	05.11.2019	Займ	01.03.2026	RUB	-	7 000	-	80
STASIMO HOLDING LIMITED	02.12.2019	Займ	01.03.2026	RUB	-	5 000	-	31
STASIMO HOLDING LIMITED	11.12.2019	Займ	01.03.2026	RUB	-	5 000	-	16
СБЕРБАНК ПАО	11.07.2019	Кредит	10.07.2024	RUB	-	2 293 300	-	125 838
<b>ИТОГО</b>					-	<b>2 769 620</b>	-	<b>146 304</b>

Произведенные переуступки прав требований по долгосрочным займам произведенные в течение 2019г. представлены в таблице ниже:

Займодавец	Контракт	Первоначальный займодавец	Дата возникновения обязательств	Дата погашения обязательств	Валюта договора	Сумма основного долга на дату переуступки в тыс. руб.	Сумма процентов на дату переуступки в тыс. руб.
STASIMO HOLDING LIMITED	Договор уступки прав требований	АНТ ЯПЫ САНАЙИ ВЕ ТИДКАРЕТ АНОНИМ ШИРКЕТИ	22.05.2019г.	31.12.2025	RUB	405 700	3 588
STASIMO HOLDING LIMITED	Договор уступки прав требований	ООО Ангтек	04.02.2019	31.12.2025	RUB	7 500	238
			14.03.2019	31.12.2025	RUB	6 000	186
			12.04.2019	31.12.2025	RUB	12 000	237
			15.05.2019	31.12.2025	RUB	15 000	228
STASIMO HOLDING LIMITED	Договор уступки прав требований	ООО Ангтек	05.11.2019	01.03.2026	RUB	7 000	-
STASIMO HOLDING LIMITED	Договор уступки прав требований	ООО Ангтек	02.12.2019	01.03.2026	RUB	5 000	-
STASIMO HOLDING LIMITED	Договор уступки прав требований	ООО Ангтек	11.12.2019	01.03.2026	RUB	5 000	-
<b>ИТОГО</b>						<b>463 200</b>	<b>4 477</b>

Долгосрочные займы полученные и погашенные досрочно в течение периода менее 12 месяцев представлены в таблице ниже:

Займодавец	Дата возникновения обязательств	Дата погашения обязательства	Дата погашения процентов фактическая	Валюта договора	Сумма основного долга в тыс. руб.	Сумма процентов в тыс. руб.
ООО Антек	04.02.2019	31.12.2025	04.06.2019	RUB	2 500	80
ООО Антек	27.02.2019	31.12.2025	13.06.2019	RUB	5 000	145
<b>ИТОГО</b>					<b>7 500</b>	<b>225</b>

Структура отнесения начисленных к уплате процентов по займам полученным и оплаченным в 2019 и 2018 годах:

Наименование	Счет учета	Сумма в валюте баланса, в тыс. руб. за 2019 год	Сумма в валюте баланса, в тыс. руб. за 2018 год
<b>Всего получено займов</b>	<b>67.03, 67.23</b>	<b>539 168</b>	<b>96 034</b>
<b>Начислено процентов по займам</b>	<b>67.04, 67.24</b>	<b>31 834</b>	<b>3 963</b>
из них:	08.03	25 623	3 774
включено в инвестиционный актив			
включено в прочие расходы	91.2	6 464	188
<b>Всего оплачено процентов по займу</b>	<b>225</b>	<b>225</b>	<b>-</b>
<b>Всего оплачено процентов по кредиту</b>	<b>67.01</b>	<b>2 293 300</b>	<b>-</b>
<b>Начислено процентов по кредиту</b>	<b>67.02</b>	<b>125 838</b>	<b>-</b>
из них:	08.03	103 864	-
включено в инвестиционный актив			
включено в прочие расходы	91.2	21 974	-
<b>Всего оплачено процентов по кредиту</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Займы выданные, отраженные по строке 1170 Бухгалтерского баланса, по состоянию на 31.12.2019г. и 31.12.2018г. представлены в таблице ниже:

Заемщик	Дата возникновения обязательств	Вид обязательства	Дата погашения обязательства	Валюта договора	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2018г.	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2019г.	Сумма задолженности по процентам в тыс. руб. на 31.12.2019г.
ООО МАРИН ГАРДЕНС	30.03.2018	Займ	31.03.2020	RUB	3 253	3 253	810
<b>ИТОГО</b>					<b>3 253</b>	<b>3 253</b>	<b>810</b>

## 9. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Пересчет величины денежных потоков в иностранной валюте в рубли произведен по официальному курсу Центрального банка РФ этой иностранной валюты к рублю на дату поступления или списания платежа.

Остатки денежных средств и их эквивалентов на начало и на конец отчетного периода в ОДДС отражены в рублях в соответствии с ПБУ 3/2006.

Остатки денежных средств и их эквивалентов на начало и на конец отчетного периода в ОДДС отражены в рублях в соответствии с ПБУ 3/2006 и совпадают с остатками денежных средств, отраженных по стр. 1250 Бухгалтерского баланса на 31.12.2018г. в сумме 637 тыс. руб., на 31.12.2019г. в сумме 2 722 тыс. руб.:

Наименование банка	Валюта счета	Остаток на 01.01.2019г., в тыс. руб.	Остаток на 31.12.2019г., в тыс. руб.
АО "ИШБАНК"	RUB	626	102
АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	RUB	11	33
ПАО СБЕРБАНК	RUB	-	2 587
АО "ИШБАНК"	USD	-	-
АО "ИШБАНК"	USD	-	-
<b>ИТОГО</b>		<b>637</b>	<b>2 722</b>

Расшифровка строки 4119 «Прочие поступления» по состоянию на 31.12.2019г. и 31.12.2018г.:

Название	Сумма на 31.12.2019г., в тыс. руб.	Сумма на 31.12.2018г., в тыс. руб.
Взнос в уставный капитал	-	10
Возврат от поставщиков	380	68
Депозитный вклад (проценты)	72	-
<b>ИТОГО</b>	<b>452</b>	<b>78</b>

Расшифровка стр. 4129 «Прочие платежи» по состоянию на 31.12.2019г. и 31.12.2018г.:

Название	Сумма на 31.12.2019г., в тыс. руб.	Сумма на 31.12.2018г., в тыс. руб.
Расходы на услуги банков	6 207	153
Страховые взносы	252	-
Прочие налоги и сборы	112	22
Выдача подотчетных сумм	8	-
Административные штрафы	114	-
Купля-продажа валюты	224	-
Налог на доходы физических лиц	176	108
Прочие расходы	1 580	-
<b>ИТОГО</b>	<b>8 673</b>	<b>283</b>

Расшифровка строки 4311 «Получение кредитов и займов» по состоянию на 31.12.2019г. и 31.12.2018г.:

Название	Сумма на 31.12.2019г., в тыс. руб.	Сумма на 31.12.2018г., в тыс. руб.
Получение кредитов	2 293 300	-
Получение займов	553 990	97 714
<b>ИТОГО</b>	<b>2 847 290</b>	<b>97 714</b>

## 10. Совместная деятельность.

Не велась.

## 11. Прекращенная деятельность.

Отсутствует.

## 12. События после отчетной даты.



На момент составления бухгалтерской (финансовой отчетности) за 2019 год существенных событий после отчетной даты не происходило.

В связи с пандемией коронавируса (COVID-19), разразившейся в первом квартале 2020 года, руководство общества проводит мониторинг и оценку текущей ситуации и влияние ее на текущую деятельность общества. По мнению руководства общества применяемые и предполагаемые меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, временное закрытие различных организаций, ограничения на проведения собраний и встреч, карантин и изоляцию, принимаемые Правительством Российской Федерации, а также руководством Общества, являются достаточными в сложившейся ситуации. Руководство общества не ожидает существенного сокращения деятельности общества.

### 13. Информация по сегментам.

Общество не выделяет в бухгалтерской отчетности за 2019 год отчетные сегменты.

### 14. Государственная помощь.

В 2019 году общество не получало государственную помощь.

### 15. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Отсутствуют.

### 16. Обеспечения выданные.

Организация выступает поручителем ООО «Специализированный застройщик «Поклонная» по Договору об открытии не возобновляемой кредитной линии, заключенному с ПАО «Сбербанк». По состоянию на 31.12.2019г. задолженность по договору поручительства на 31.12.2019г. года составляет 4 007 282 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2019г. по договору ипотеки переданы в залог:

- Объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0006001:40 (ДС от 24.07.2019г. к договору аренды земельного участка от 12.04.). Размер залоговой стоимости Объекта незавершенного строительства составляет 24,7 тыс. руб.
- Право аренды земельного участка общей площадью 40185 кв. м., сроком на 49 лет с 12.04.2004г. по 12.04.2053г. с кадастровым номером 77:07:0006001:40, зарегистрировано за № 77:07:0006001:40-77/007/2019-8 от 11.06.2019г. Размер залоговой стоимости права аренды земельного участка составляет 6 229 876 тыс. руб.

Общая залоговая стоимость переданного предмета залога по договору ипотеки составляет 6 229 900,7 тыс. руб. Балансовая стоимость равна 2 979 900 тыс. руб.

Балансовая стоимость переданного в залог объекта незавершенного строительства превышает величину обязательства, которая составляет 2 419 138 тыс. руб., на 560 762 тыс. руб.

Общество не имеет права переуступить или передавать полностью и частично свои права без письменного согласия залогодержателя ПАО «Сбербанк».

### 17. Исправления в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Исправленная Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2019 год заменяет первоначально предоставленную 12.05.2020г. в ИФНС №30 Бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2019 год (п. 8 ПБУ 22/2010).

Генеральный директор

Трофимов М.А.

Дата подписания: « 29 » июня

2020 г.

