

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик» ЗА 2020 ГОД**

1. Сведения об обществе.

№ ш/п	Наименование	Примечание
1	2	3
1	Основание создания (реквизиты муниципального правового акта)	Решение Думы г. Томска от 23.05.2017г. №539, Постановление Администрации г. Томска №525р от 26.06.2017г.
2	Представитель единственного участника общества на основании доверенности №45 от 10.12.2019г.	Макаров А.А.
3	Юридический адрес общества	634029, Россия г. Томск, ул. Гоголя, 12/1
4.	ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик» обязано ежегодно проводить аудит согласно ст.3 п.5 Закона №214-ФЗ от 24.12.2004г.	
5.	Цель деятельности общества с ограниченной ответственностью	
6.	Выполнение функций заказчика-застройщика, предоставление услуг и выполнение работ по технологическому инжинирингу, разработка документации для организации и проведения торгов на право заключения договоров на выполнение работ и услуг	
6.1	Виды деятельности общества:	
6.1	Оказание услуг застройщика	
6.2	Услуги технического надзора за строительством объекта	
6.3	Реализация жилых помещений	
6.4	Предоставление в аренду нежилых помещений, земельных участков	
7	Среднегодовая численность сотрудников за 2019 год	24
	Среднегодовая численность сотрудников за 2020 год	21
8	ФИО генерального директора	Черкашин Александр

		Иванович
9	Уставный капитал (тыс.руб.)	162 517
10	ООО СЗ «УМП ТСЗ» является членом саморегулируемой организации Ассоциации «Томские строители» с 14.01.2010г.	

2. Учетная политика организации.

2.1. Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом №62-О от 25.12.2017г., которая подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Общество отражает в бухгалтерской отчетности отдельные ее показатели, если они являются существенными для принятия экономических решений заинтересованными пользователями.

К существенным относятся показатели, которые:

- по характеру или конкретным обстоятельствам их возникновения могут повлиять на принятие экономического решения;
- составляют пять и более процентов от общей суммы соответствующего показателя отчетности, данные, которого раскрываются.

В случае не раскрытия данных показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах и других отдельных формах бухгалтерской отчетности они раскрываются в настоящих пояснениях, если при их отражении в составе прочих показателей последние в их общей сумме превышают 10 процентов от итоговой суммы раскрываемого показателя.

2.2 Основные средства

В Обществе к основным средствам относятся активы стоимостью более 40 000 рублей за единицу, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01) принятые к учету в установленном порядке.

Фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основного средства, независимо от того, переданы документы на государственную регистрацию или нет. Основные средства, полученные в качестве вклада в уставный капитал, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ, включаются в состав амортизационной группы с момента подписания акта приема-передачи имущества и ввода его в эксплуатацию. Приобретенные земельные участки относятся к объектам основных средств не зависимо от стоимости их приобретения.

В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Критерий существенности отличия сроков полезного использования устанавливается пять процентов и более от срока полезного использования объекта.

Если основное средство приобретено для использования в производстве или в управлении, но время от времени сдается в аренду, то такое имущество продолжает числиться на субсчете 01.01 «Основные средства в организации».

Оценка объектов основных средств производится в размере фактических расходов:

- на их приобретение, определяемых в порядке, установленном положением по бухгалтерскому учету основных средств;
- на их строительство, определяемых в порядке, установленном для учета капитальных вложений.

Амортизируемое имущество распределяется по амортизационным группам в соответствии со сроками его полезного использования. Срок полезного использования Общества определяется самостоятельно на дату принятия к учёту данного объекта амортизируемого имущества исходя из ожидаемого срока полезного использования установленного комиссией по учёту основных средств.

В течение срока полезного использования основных средств начисление амортизационных отчислений не приостанавливается, кроме случаев перевода их по решению руководителя организации на консервацию на срок более трех месяцев, а также в период восстановления объекта, продолжительность которого превышает 12 месяцев.

Если производится реконструкция или модернизация объекта основных средств, срок использования которого на момент реконструкции или модернизации равен нулю, то срок его полезной службы увеличивается.

Общество применяет линейный способ начисления амортизации по амортизируемому имуществу, исходя из установленных сроков их полезного использования.

2.3 Материально-производственные запасы

В Обществе к материально-производственным запасам относятся активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учёту материально-производственных запасов, а также активы:

- сроком службы более 12 месяцев и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, в т. ч. специальный инструмент, оборудование и специальная одежда;
- предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь), которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, не превышающего 12 месяцев.

Стоимость данных предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном объёме, в том числе специальная одежда и специальная оснастка.

Единицей учета материально-производственных запасов (далее МПЗ) в Обществе признается номенклатурный объект. В Обществе МПЗ при их постановке на учет оцениваются в размере фактически затрат на их приобретение.

При получении Обществом МПЗ и постановке их на учет счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не применяются.

Оценка МПЗ при их отпуске в производство или ином выбытии производится по способу средней себестоимости исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество, и стоимость МПЗ на начало месяца и все поступления за месяц (отчетный период). Средняя цена формируется конкретно по каждому месту хранения.

Готовая продукция учитывается по фактической производственной себестоимости. Учёт готовой продукции ведётся по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении.

При выбытии готовая продукция оценивается по способу среднемесячной себестоимости (взвешенная оценка). Средняя цена формируется по каждому месту хранения.

Учёт готовой продукции осуществляется без использования счёта 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)».

2.4 Финансовые вложения

В Обществе финансовые вложения учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 19/02 по бухгалтерскому учёту финансовых вложений.

В целях формирования бухгалтерской отчётности в соответствии с п.43 ПБУ 19/02, п. 19 ПБУ 4/99 финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные финансовые вложения рассматриваются как долгосрочные.

Аналитический учёт финансовых вложений ведётся по каждой единице бухгалтерского учёта финансовых вложений и организациям, в которые осуществляются эти вложения.

Иные виды финансовых вложений оцениваются в порядке, установленном Положением по бухгалтерскому учёту финансовых вложений.

Не включаются в стоимость финансовых вложений, а учитываются в составе обещозаявленных расходов расходы управленческого характера.

Расходы, связанные с обслуживанием финансовых вложений Общества, такие как стоимость услуг банка и депозитария, осуществляющих хранение финансовых вложений, предоставление выписки по счёту депо, расходы, связанные с предоставлением займов признаются прочими расходами Общества и отражаются на счёте 91 «Прочие расходы», в том периоде, в котором эти затраты фактически произведены.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерском учёте при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учёта.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов. Доходы и расходы по долговым ценным бумагам (векселям, облигациям), включая проценты, отражаются в бухгалтерском учете по мере их начисления ежемесячно.

2.5 Порядок создания оценочных обязательств

Общество признает следующие оценочные обязательства:

- оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам,
- прочие оценочные обязательства предусмотренные ПБУ 8/2010.

Расчет оценочного обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам производится ежемесячно в размере 8 процентов от результатов базовых начислений за месяц с учетом сумм страховых взносов, исключенных с базовых начислений.

2.6 Порядок учета расходов будущих периодов

Общество ведет учет расходов, представляющих собой затраты, относящиеся к следующим отчетным периодам по их видам.

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и списываются в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

При этом списание отдельных видов активов, представляющих собой затраты, относящиеся к следующим отчетным периодам производится в следующем порядке:

- затраты на фиксированный разовый платеж за предоставление право использования результатов интеллектуальной деятельности списываются на расходы равномерно из расчета количества дней действия договора. Если из условий договора на приобретение неисключительных прав нельзя определить срок использования программ для ЭВМ, то произведенные затраты подлежат основанному распределению между отчетными периодами, при этом Общество самостоятельно определяет период, в течение которого указанные затраты подлежат учету.

2.7 Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 № 32н (с учетом изменяющих документов).

В Обществе учет дохода (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг) ведется по видам деятельности. Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения дохода (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного

имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), т. е. "по отгрузке" – на дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг), основных средств и иного имущества при условии перехода права собственности на них к покупателю и выполнении других необходимых условий.

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

2.8 Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 № 33н (с учётом изменяющих документов).

2.9 Порядок учета дебиторской задолженности

В Обществе учет дебиторской задолженности ведется по её видам:

- расчеты с покупателями и заказчиками за отгруженные товары (работы, услуги);
- авансы выданные;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам;
- расчеты с дебиторами по страхованию;
- расчеты с прочими дебиторами.

Общество отражает дебиторскую задолженность, возникшую по взаимным расчетам с организациями, по статьям баланса, соответствующим объектам и характеру расчетов.

2.10 Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 № 34н (с учётом изменяющих документов), а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 № 49. (с учётом изменяющих документов).

2.11 Отложенные налоги

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые активы и постоянные налоговые обязательства, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто, в составе внеоборотных активов по строке 1180 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства».

Суммы переплаты в бюджет по налогу на прибыль, которые в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 признаются отложенными налоговыми активами, отражаются в бухгалтерском балансе по строке 123023 «Расчеты с бюджетом по налогам и сборам», поскольку по своей сути представляют средства в расчетах, а не отложенные налоговые активы.

3. Бухгалтерская отчетность организации.

3.1 Отчетным периодом за 2020 год признается год.

3.2 В состав годовой бухгалтерской отчетности входят бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет об изменении капитала, отчет о движении денежных средств и остальные пояснения.

3.3 Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, без отступления от этих правил.

4. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности и основных способов ведения бухгалтерского учета.

4.1. Основные средства.

Наличие и движение основных средств по группам приведено в таблице 1.

В таблице 2. отражен залог земельного участка по ул. Сибирская, 84, на котором в декабре 2020 года началось строительство объекта многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске.

1. Основные средства
Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	передача	выбыло объектов		зачислено		перечисленка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					передача-чистая стоимость	ликвидационная амортизация	амортизация	капитальные вложения	капитальные вложения			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	на 20 19 г.	65609	(7443)		(2845)	365	(787)			62764	(7865)	
	в том числе:	45 701	(2 137)				(767)			45 701	(2 904)	
(Здания, сооружения)	на 20 20 г.	45 701	(2 904)				(768)			45 701	(3 692)	
	на 20 19 г.	9	(9)							9	(9)	
(Сооружения)	на 20 20 г.	9	(9)							9	(9)	
	на 20 19 г.	4 443	(4 438)		(310)	(310)	(1)			4 133	(4 129)	
(Пропорциональные средства)	на 20 20 г.	4 133	(4 129)	-			(1)			4 133	(4 130)	
	на 20 19 г.	225	(225)		(33)	(33)				192	(192)	
(Компьютеры и оргтехника)	на 20 20 г.	192	(192)							192	(192)	
	на 20 19 г.	676	(634)		(24)	24	(19)			652	(629)	
(Прочее)	на 20 20 г.	652	(628)				(9)			652	(637)	
	на 20 19 г.	14536			(2479)					12077		
(Земельные участки)	на 20 20 г.	12077	-			-	(-)			12077	(-)	

2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.
Иное использование внеоборотных активов (запол. земельных участков)	13412	0	3629

4.1.2. Прочие внеоборотные активы.

Незавершенное строительство в балансе отражается в строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» и включает:

- стоимость выполненных проектных работ, стоимость приобретенных и освобожденных земельных участков.

Строительство осуществляется на средства инвесторов физических и юридических лиц, по договорам долевого участия в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

После окончания строительства объекты передаются в стороннюю эксплуатирующую организацию, которую выбирают на основании конкурсной процедуры районные администрации для обеспечения содержания жилого дома. Жилые помещения (квартиры) передаются должникам в собственность. Состав объектов незавершенного строительства раскрывается в таблице 1.3.

3. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	загаты за период	Изменения за период		На конец периода
				передано участником долевого строительства	принято к учету в качестве готовой продукции	
Незавершенное строительство и незаключенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 20 18 г.	663801	75396	(511232)	77096)	150929
	за 20 20 г.	150929	1684	(0)	(0)	152613
Жилой дом по пер. Овражный, 2	за 20 19 г.	491317	58501	(473022)	(77096)	0
	за 20 20 г.	0		()	()	0
Авгостоянка по пер. Овражный, 2	за 20 19 г.	22774	6130	(26904)	()	0
	за 20 20 г.			()	()	0
Строительные материалы	за 20 19 г.	3576	3248	(6824)	()	0
	за 20 20 г.			()	()	0
Оборудованием установке	за 20 19 г.	1261	1221	(2482)	()	0
	за 20 20 г.			()	()	0
Жилой дом по ул. Сибирской, 70	за 20 18 г.	64381	143	()	()	64524
	за 20 20 г.	64524	766	(0)	()	65290
Жилой дом по ул. Сибирской, 74	за 20 18 г.	66666	1102	(0)	(0)	67768
	за 20 20 г.	67768	940	(0)	()	68608
Жилой дом по ул. Сибирской, 84	за 20 19 г.	13886	4751	(0)	()	18637
	за 20 20 г.	18637	78	(0)	()	18715

После ввода в эксплуатацию, не переданные участникам долевого строительства квартиры, августоянки учитываются на счете 43 готовая продукция и реализуются по договорам купли-продажи. В 2020 году строительство не велось в связи с изменением законодательства и необходимостью открытия счетов ЭСКРОУ. Производилась оплата арендной платы за земельные участки и налога на землю за земельные участки в собственности.

4.2. Запасы.

При отпуске материально – производственных запасов на объекты и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. В 2019 году создан резерв под снижение стоимости запасов в размере 3031 тыс. руб., в 2020 году часть материалов была списана и реализована

Наличие и движение запасов по группам приведено в таблице 3. В запасы входят материально производственные запасы, готовая продукция, товары.

4. Наличие и движение запасов.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		сальдо	резерв под снижение стоимости	расходование и затраты	выбыло	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между инвентарями (выдачей)	сальдо	резерв под снижение стоимости
Запасы - всего	за 2019 г.	3237	(-)	97 906	(59 594)	(3031)	-		41 609	(3031)
	за 2020 г.	41609	(3031)	10 135	(43 689)	(448)	-		8 056	(3479)
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2019 г.	66	(-)	5 116	(803)	(3031)	-	232	4 147	(3031)
	за 2020 г.	4 147	(3031)	356	(339)	62	-	137	4 027	(2979)
в том числе: Запасы в незавершенном производстве	за 2019 г.	0	(-)	9 779	(9016)			137	0	
	за 2020 г.	1726	(-)	0	(0)		-	26	1700	(-)
в том числе: (44 Товары)	за 2019 г.	1700	(-)	0	(-)	(500)	-		1 700	(500)
	за 2020 г.	1505	(-)	0	(42839)		-	77096	35762	
в том числе: (43 Готовая продукция)	за 2019 г.	35762	(-)		(33434)		-		2 328	(-)
	за 2020 г.									

4.3. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Просроченной кредиторской задолженности нет. Дебиторская задолженность на 31.12.2020г. составила 20 866 тыс. рублей. Кредиторская задолженность на 31.12.2020г. составила 1 229 тыс. рублей.

Расшифровка о движении дебиторской и кредиторской задолженности отражена в таблице 5.6.

Дебиторская задолженность увеличилась в связи с тем, что в 2020 году производилась оплата за технологическое присоединение объектов жилой дом по ул. Сибирская, 84, Сибирская 70, 74, а так же выплачен аванс по СМР по строительству жилого дома по ул. Сибирская, 84.

5. Наличие и движение Дебиторской задолженности.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода					
		учетная по условиям договора	взыскания резерва по сомнительным долгам	взыскания резерва по сомнительным долгам	в реализации хозяйственных операций (сумма долга по оценке отребования)	начисления процентов, штрафы и иные начисления	погашения	выбыло	всчета-наступления	перевод из дебиторской задолженности	учетная по условиям договора
Кредиторская Дебиторская задолженность - всего	30.09.19 г.	17 678	(-)	98 605	4	(106 476)	(-)	-	-	9 811	(-)
	30.09.20 г.	9 811	(-)	39 543		(28 488)	(-)	-	-	20 866	(-)
В том числе: государственные и муниципальные	30.09.19 г.	4 546	(-)	17 725		(12 553)	(-)	-	-	9 718	(-)
	30.09.20 г.	9 718	(-)	14 178		(3 239)	(-)	-	-	20 657	(-)
В том числе: с дебиторами и заказчиками	30.09.19 г.	0	(-)	20 936		(20 936)	(-)	-	-	0	(-)
	30.09.20 г.	0	(-)	20 726		(20 726)	(-)	-	-	0	(-)
В том числе: по налогам и сборам	30.09.19 г.	0	(-)	14 868		(14 868)	(-)	-	-	0	(-)
	30.09.20 г.	0	(-)	3 113		(3 113)	(-)	-	-	0	(-)
В том числе: по социальному страхованию и обеспечению	30.09.19 г.	0	(-)	403		(403)	(-)	-	-	0	(-)
	30.09.20 г.	0	(-)	285		(285)	(-)	-	-	0	(-)
В том числе: государственные и муниципальные	30.09.19 г.	0	(-)	172		(172)	(-)	-	-	0	(-)
	30.09.20 г.	0	(-)	114		(114)	(-)	-	-	0	(-)
В том числе: с лицами, контролирующими и кредитными	30.09.19 г.	140	(-)	5 722	4	(5 773)	(-)	-	-	93	(-)
	30.09.20 г.	93	(-)	1 127		(1 011)	(-)	-	-	209	(-)
Обязательства по ДДУ и инвестиционным договорам	30.09.19 г.	12 992	(-)	38 780		(31 712)	(-)	-	-	0	(-)
	30.09.20 г.	0	(-)			(-)	(-)	-	-	0	(-)
Итого	30.09.19 г.	17 678	(-)	98 605	4	(106 476)	(-)	X	X	9 811	(-)
	30.09.20 г.	9 811	(-)	39 543		(28 488)	(-)	X	X	20 866	(-)

6. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода		
			поступление	выдано	пересчета на дату			
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁶	применения процентов, штрафов и индустриальных ⁵	записи	на финансовый результат ⁴	пересчета на дату в рамках реорганизации	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 20 19 г.	490 593	170 947		(600 599)	(-)	-	951
	за 20 20 г.	951	75 544		(75 266)	(-)	-	1 229
в том числе: с поставщиками и подрядчиками	за 20 19 г.	1 939	60 770		(62 101)	(-)	-	68
	за 20 20 г.	68	3 294		(3 251)	(-)	-	21
в том числе: с покупателями и заказчиками	за 20 19 г.	0	98 837		(89 897)	(-)	-	0
	за 20 20 г.	0	67 983		(67 213)	(-)	-	770
в том числе: по налогам и сборам	за 20 19 г.	9 575	15 616		(24 311)	(-)	-	898
	за 20 20 г.	860	3 067		(3 510)	(-)	-	437
в том числе: по оценочному резерву и отсрочкам по оплате налогов и сборов	за 20 19 г.	0	0		(0)	(-)	-	0
	за 20 20 г.	0	285		(285)	(-)	-	0
в том числе: с расчетами по оплате кредитов	за 20 19 г.	8	5 724		(5 729)	(-)	-	3
	за 20 20 г.	3	1 006		(1 007)	(-)	-	1
Обязательства по ДДУ и инвентаризации	за 20 19 г.	479 611			(479 611)	(-)	-	0
	за 20 20 г.	0			(-)	(-)	-	0,0
Итого	за 20 19 г.	490 593	170 947		(600 599)	(-)	X	951
	за 20 20 г.	951	75 544		(75 266)	(-)	X	1 229

4.4 Учет финансовых вложений

4.4.1 По состоянию на 31.12.2020г. в бухгалтерском балансе финансовые вложения в строке 1240 отражен краткосрочный займ 300 тыс. рублей ООО «УК "Томский индустриальный парк", проценты по выданным займам ООО «УК "Томский индустриальный парк" отражены в составе дебиторской задолженности.

4.4.2 На основании Решения единственного участника Общества б/н от 12 мая 2020г. Общество вышло из участников ООО «Управляющая компания «Томский индустриальный парк» путем отчуждения доли обществу без заявления о выплате действительной стоимости. Движение финансовых вложений отражено в таблице 5.

5. Наличие и движение финансовых вложений.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректировка	начисленные проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	реализованная рыночная стоимость (убытков от обесценивания)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные -	за 20 19 г.	250		0					250	
Всего	за 20 20 г.	250		0	(250)				0	
в том числе:	за 20 19 г.	250		0					250	
Выплаты в уставной капитал	за 20 20 г.	250		0	(250)				0	
Краткосрочные -	за 20 19 г.	400			(50)				350	
Всего	за 2020г.	350			(50)				300	
в том числе:	за 20 19 г.	400			(50)				350	
Займы	за 20 20 г.	350			(50)				300	
	за 20 19 г.	0			(0)				0	
	за 20 20 г.	0			(0)				0	
Акции	за 20 19 г.	0			(0)				0	
	за 20 20 г.	650		0	(50)				600	
Финансовые вложения -	за 20 19 г.	650		0	(50)				600	
Итого	за 20 20 г.	600			(300)				300	

4.5. Оценочные обязательства.

ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик» признает оценочное обязательство в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам. Ожидаемый срок исполнения обязательства не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Согласно учетной политике резерв начисляется ежемесячно в размере 8 процентов от результатов базовых начислений за месяц с учетом сумм страховых взносов, начисленных с базовых начислений.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	на 31.12.2019г.	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	на 31.12.2020 г.
Оценочные обязательства - всего	799	844	1111	-	532
В том числе: резерв на оплату отпусков сотрудников	799	844	1111	-	532

5. Финансово-хозяйственная деятельность организации.

5.1 Общество признает выручку от выполнения работ и оказания услуг в общеустановленном порядке на дату подписания акта приемки-сдачи выполненных работ и оказанных услуг, если иное не предусмотрено договором.

5.2 В отчетном периоде у общества отсутствовала выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих оплату не денежными средствами.

5.3 19 ноября 2020г. Общество известило о начале строительства объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске» Начало строительства 20.11.2020г., окончание строительства 27.11.2020г.

8. Доходы и расходы за 2019-2020г.г.

Доходы	2020г. руб.	тыс.	2019г. тыс. руб.
Всего доходов	48 877		98 324
В том числе:			
От реализации услуг	46 215		66 725
Прочие внебюджетные доходы	2 713		31 599
В Доходы от реализации включены:			
Реализация жилых помещений	46 112		54 593
Содержание технадзора	0		2 492
Услуги застройщика	0		9 534
Аренда помещений и земельных участков	103		106
Всего расходов	54 259		76 487
В том числе:			
Прямые затраты	43 349		58 792
В т.ч. по статьям:			
Себестоимость реализованных жилых помещений	33 434		42 839
Оплата труда	6 759		10 848
Страховые взносы	1 924		2 635
Приобретение ГСМ и содержание транспорта	129		253
Налоги и сборы	190		754
Содержание оргтехники	180		254
Коммунальные услуги	363		572
Прочие расходы	370		637
Управленческие расходы	7 693		8 036
В т.ч. по статьям			
Оплата труда	3 315		3 937
Страховые взносы	943		1 038

Административно-хозяйственные расходы	116	47
Амортизация	797	776
Информационные услуги	274	319
Санитарно-бытовые расходы	27	41
Налоги и сборы	1 201	0
Прочие расходы	1 020	1 878
Коммерческие расходы	249	419
Прочие внереализационные расходы	3 531	9 240

5.4 За отчетный год сложились убыток в сумме 5470 тыс. рублей. Основными факторами повлиявшими на результат финансово-хозяйственной деятельности за 2020г явилось изменение законодательства по долевого строительству, застройщики теперь работают по счетам ЭСКРОУ через банк, что предполагает, что выручка от продажи квартир по договорам долевого участия поступит застройщику после ввода объекта в эксплуатацию.

9. Расшифровка прочих внереализационных доходов и расходов:

СТАТЬИ	Доходы (тыс. руб.)		Расходы (тыс. руб.)		Доходы (тыс. руб.)		Расходы (тыс. руб.)	
	2019г.		2019г.		2020г.		2020г.	
Выручка от реализации прочего имущества	180	1	94	24				
Внереализационные доходы по объектам	29 758		189					
Прочие доходы	78		796					
Проценты (депозиты, % банка)	1 583		1 634					
Итого прочих доходов:	31 599		2 713					
Спонсорская помощь		307		184				
Отчисления в оценочные резервы по материалам		3 031		500				
Расходы, не принимаемые в НУ			163	105				
Госпошлины, нотариальные расходы			804	0				
Расходы из прибыли на премию,				1 882				

Материальную помощь и страховые взносы			
Списание стоимости доли			250
Судебные расходы	4233		106
Прочие расходы, не принимаемые в НУ	598		394
Итого прочих расходов:	9240		3531

6. Расчеты с участником общества.

6.1 В 2020 г. начислены дивиденды единственному участнику МО «Город Томск» в сумме 829,15 тыс. рублей на основании решения собственника 6/н от 14.09.2020г. и выплачены 14.09.2020г.

7. Учет налоговых обязательств.

7.1 Текущий налог на прибыль не начислялся за 2020 г. в связи с тем, что результатом деятельности Общества в 2020 является убыток. Отложенный налог на прибыль к уменьшению текущего налога в будущих отчетных периодах, рассчитанный от налогового убытка за 2020 г., составляет 424 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы в сумме 424 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2020, связаны с существованием непризнанных налоговых убытков. В отношении признанных отложенных налоговых активов, возникших по налоговым убыткам, переносимым на будущие периоды, Общество полагает, что в будущем с высокой степенью вероятности им будет получена соответствующая налогооблагаемая прибыль, против которой смогут быть зачтены указанные налоговые убытки.

Общество ведет раздельный учет по инвестициям, обеспечивает ведение раздельного учета НДС, относящегося к собственным расходам, и НДС на материально-производственные запасы, оборудование, относящиеся к строящимся объектам. Другие налоговые обязательства ведутся в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

8. Состав денежных средств.

Денежные средства	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2019 г.	на 31.12.2018 г.
Касса	14	9	7
Расчетные счета	5 666	5 125	353
Депозитные счета	43 038	28 086	36 491

Итого:	48 718	33 220	36 851
--------	--------	--------	--------

8.1 Договоры на депозит заключаются сроком на 31 день, за 2020г. процентов по депозиту получено 1 606 тыс. руб., за 2019г. 1 545 тыс. руб.

9.1 Операции со связанными сторонами в 2020 г.
9. Информация о связанных сторонах.

Наименование	Продажа	Приобретение	Примечание
УМШ «Степавтохозяйство»		17	Услуги по вывозу мусора
Департамент управления муниципальной собственностью администрации г. Томска		1 291	Аренда земельных участков
МКУ «Инженерная защита сооружений»	72		Возмещение коммунальных услуг
МБУ г. Томска «Проектно-сметное бюро»	166		Возмещение коммунальных услуг
Департамент капитального строительства администрации г. Томска	204		Возмещение коммунальных услуг
ООО «УК «Томский индустриальный парк»	Возврат займа 50	Начисление процентов по займу 3	

Тыс. руб.

10. События после отчетной даты.

10.1 На момент подписания отчетности дивиденды по итогам работы за отчетный 2020 год в установленном порядке не рассчитывались.

10.2 В 2021г. Общество заключило 12 договоров долевого участия, с использованием счетов ЭСКРЮ по объекту «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске» на сумму 37 929 тыс. руб. Общество 12 февраля 2021г. на основании кредитного договора №8616.02-20/075 от 19.11.2020г. получило целевой кредит и открыло аккредитив на сумму 155 541 тыс. рублей для расчета с генподрядной организацией. Общество по состоянию на 15.03.2021г. раскрыло аккредитив на сумму 6 418,3 тыс. руб.

11. Условные активы и обязательства.

10. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
	20 20 г.	20 19 г.	20 18 г.
Полученные - всего	-	-	-
В том числе:			
Залог	-	-	-
и т.д.	-	-	-
Выданные - всего	203 405	-	-
В том числе:			
Залог имущественных прав на строящиеся помещения	178379		
Залог земельных участков	25 086		310 121

11.1 Целевой кредитный договор с ПАО Сбербанк для строительства объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске» заключен 19.11.2020г. срок финансирования до 30.06.2022г., период доступности с 07.12.2020г. по 30.06.2022г., сумма финансирования 162 190 000 рублей. Процентная ставка по целевому кредиту рассчитывается по формуле, установленной в кредитном договоре (является средневзвешенной и зависит от размера средств на счетах ЭСКРОУ)

В качестве обеспечения по целевому кредитному договору Общество в ноябре 2020 передало в залог:

Предмет залога	Местонахождение залога	предмета	Оценочная стоимость залога, тыс. руб.	Залоговая стоимость залога, тыс. руб.	предмета
Земельный участок кадастровый №70:21:0200007:11870 площадью м2 1671	г. Томск, ул. Сибирская, 84		33 448	25 086	

-имущественные права (требования) на получение жилых помещений (квартир) и нежилых помещений строящегося Объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске»:

Оценочная стоимость, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.
237 838	178 378,5

12. Основной управленческий персонал Общества.

К основному управленческому персоналу общества, который может влиять на принятие решений относится Генеральный директор ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик». Вознаграждения основному управленческому персоналу в 2020 г. составили:

Оплата по окладу в т. ч. р/к	Стимулирующие доплаты и надбавки, в т. ч. р/к	Премии	Оплата по среднему заработку (отпуск и т.д.)	Прочие	Итого за 2020 год
347	1050	143	215	335	2090

13. Информация о рисках хозяйственной деятельности.

Управление рисками Общества осуществляется и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величин рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Генеральный директор ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик»



А.И. Черкашин

«15» марта 2021 г.