

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

Акционерам акционерного общества
«Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2019 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» (АО «ЛЗСМиК») (ОГРН 5107746016021, ИНДЕКС 127081, Город Москва, улица Полярная, дом 25), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала, а именно на то, что показатель чистых активов на начало и на конец отчетного года меньше величины уставного капитала: по состоянию на 31.12.2017 года уставный капитал – 193 578 тыс. руб., чистые активы – 140 208 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2018 года уставный капитал – 193 578 тыс. руб., чистые активы – 16 476 тыс. руб.

Если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании отчетного года, следующего за вторым отчетным годом или каждым последующим отчетным годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего отчетного года обязано принять одно из следующих решений: 1) об уменьшении уставного капитала общества до величины, не превышающей стоимости его чистых активов; 2) о ликвидации общества (п. 6 ст. 35 Закона «Об акционерных обществах» и п. 4 ст. 99 ГК РФ).

Вместе с тем, в Пояснениях в разделе «Капитал» содержится информация о том, что Акционерное общество «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» планирует продолжать финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерений к ликвидации. Увеличение чистых активов планируется за счет вознаграждения застройщика по строящимся объектам. Информация о строящихся объектах изложена в разделе 1. «Общие сведения об организации».

Прочие сведения

В нарушение п. 3 ст. 7 и п. 5 ст. 6 ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» обязанности по ведению бухгалтерского учета и формированию бухгалтерской (финансовой) отчетности возложены на генерального директора акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций».

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита» (ООО «Группа компаний «МДА»»,

ОГРН 1067759440462

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17

член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603072801

«27» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Организация			0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика			31	12	2018
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	03990150		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7715842640		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	127081, Москва г, Полярная ул, дом № 25	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
табл.5	Основные средства	1150	15 747	74 895	64 223
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
табл.13	Отложенные налоговые активы	1180	63 452	32 615	12 287
табл.6	Прочие внеоборотные активы	1190	107	107	-
	Итого по разделу I	1100	79 306	107 618	76 510
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
табл.7	Запасы	1210	8 976	99 063	173 075
	в том числе:				
	материалы	12101	454	9 566	14 355
	готовая продукция	12102	5 581	88 564	158 620
	расходы будущих периодов	12103	73	73	100
	расходы на продажу	12104	2 868	860	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 657	-	-
табл.8	Дебиторская задолженность	1230	21 104	87 598	1 430
	в том числе:				
	с поставщиками и подрядчиками	12301	1 537	68 857	648
	с покупателями и заказчиками	12302	5 855	7 171	124
	по налогам и сборам	12303	503	327	327
	по социальному страхованию	12304	272	290	169
	с персоналом по оплате труда	12305	25	-	-
	с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	с разными дебиторами	12307	12 912	10 953	162
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	767 013	854 098	2 189
табл.9	Прочие оборотные активы	1260	5 972 604	1 041 788	291
	в том числе:				
	недостачи от порчи ценностей	12601	2 542	2 542	-
	НДС с авансов	12602	96	869	291
	незавершенное строительство	12603	5 969 966	1 038 377	-
	Итого по разделу II	1200	6 771 354	2 082 547	176 985

БАЛАНС

1600

6 850 660

2 190 165

253 495

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	193 578	193 578	193 578
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	9 677	9 677	9 677
	в том числе:				
			9 677	9 677	9 677
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(186 780)	(63 047)	24 385
	Итого по разделу III	1300	16 476	140 208	227 640
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	137	151	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
табл.10	Прочие обязательства	1450	1 974 621	1 661 008	-
	в том числе:				
	по расчетам по договорам долевого участия	14501	1 424 621	1 557 539	-
	по договорам соинвестирования	14502	550 000	103 468	-
	Итого по разделу IV	1400	1 974 758	1 661 159	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
табл.11	Кредиторская задолженность	1520	4 858 700	387 903	24 011
	в том числе:				
	с поставщиками и подрядчиками	15201	17 345	37 697	821
	с покупателями и заказчиками	15202	629	5 700	4 352
	по налогам и сборам	15203	-	1 552	4 486
	по социальному страхованию	15204	82	50	754
	с персоналом по оплате труда	15205	-	431	1 917
	с прочими кредиторами	15206	492 594	169 891	11 681
	по договорам долевого участия	15207	4 348 050	172 582	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
табл.12	Оценочные обязательства	1540	726	895	1 844
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 859 426	388 798	25 855
	БАЛАНС	1700	6 850 660	2 190 165	253 495

Руководитель

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества Единица измерения: в тыс. рублей	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"			Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710002		
				по ОКПО	31	12	2018
				ИНН	03990150		
				по ОКВЭД	7715842640		
				по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
				по ОКЕИ	12267	16	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	18 749	57 423
табл.1	Себестоимость продаж	2120	(89 512)	(66 324)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(70 763)	(8 901)
табл.2	Коммерческие расходы	2210	(119 083)	(58 428)
табл.3	Управленческие расходы	2220	(18 794)	(21 998)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(208 640)	(89 327)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
табл.4	Проценты к получению	2320	47 503	2 640
	Проценты к уплате	2330	-	(252)
табл.4	Прочие доходы	2340	7 186	8 550
табл.4	Прочие расходы	2350	(633)	(29 220)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(154 584)	(107 609)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(66)	(1 345)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	15	(151)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	30 836	20 328
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(123 733)	(87 432)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(123 733)	(87 432)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды	
0710003	
31	12
2018	
03990150	
7715842640	
71.12.2	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

Акционерное общество "ЛОСИНОСТРОВСКИЙ ЗАВОД
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"

Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

Частная собственность

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Частная собственность

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 2016 г.	3100	193 578	-	-	9 677	24 385	227 640
Увеличение капитала - всего: За 2017 г.	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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(87 433)	(87 433)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(87 433)	(87 433)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	193 578	-	-	9 677	(63 047)	140 208
За 2018 г.							
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	-	-	-	-	(123 732)	(123 732)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(123 732)	(123 732)
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 2018 г.	3300	193 578	-	-	9 677	(186 779)	16 476

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
		На 31 декабря 2016 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	16 475	140 208	227 640



Руководитель **Власов Сергей Евгеньевич**
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.**

		Форма по ОКУД	0710004		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"	по ОКПО	03990150		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715842640		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 548 588	1 894 368
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	14 981	57 623
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	-	-
поступления инвестиционных взносов	4115	4 042 070	1 833 624
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
по договорам соинвестирования	4117	446 532	-
прочие поступления	4119	45 005	3 121
Платежи - всего	4120	(4 643 139)	(1 045 099)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(317 868)	(109 585)
в связи с оплатой труда работников	4122	(10 010)	(19 836)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(2 523)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(3 446 939)	(645 338)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	-	-
	4127	-	-
прочие платежи	4129	(868 322)	(267 817)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(196 076)	(103 141)
на расчеты с внебюджетными фондами	41292	(2 518)	(5 531)
НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчиком, платежей в бюджет или возмещение из него	41293	(667 877)	(137 017)
на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам	41294	(1 499)	(4 116)
прочие платежи	41295	(352)	(18 012)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(94 551)	849 269
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 466	2 640
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	784	2 640
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	6 682	-
в том числе:			
дивиденды и аналогичные поступления от долевого участия в других организациях	42141	-	-
проценты по долговым финансовым вложениям	42142	6 682	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 466	2 640

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	34 224
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	34 224
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
от продажи и (или) предъявления к погашению простых векселей третьих лиц	4315	-	-
	4316	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(34 224)
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	-	(34 224)
в том числе:			
возврат кредитов и займов	43231	-	(34 224)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
погашение (выкуп) собственных векселей и других долговых ценных бумаг	43232	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(87 085)	851 909
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	854 098	2 189
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	767 013	854 098
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Власов Сергей Евгеньевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Акционерное общество «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» АО «ЛЗСМиК»

127081, г. Москва, ул. Полярная, 25
ИНН 7715842640 КПП 774501001 ОГРН 5107746016021

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «ЛЗСМиК» за 2018 год

1. Общие сведения о деятельности фирмы

1.1. Полное наименование организации: Акционерное общество «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций».

Форма собственности: Акционерное общество

Юридический адрес: 127081, Москва г, Полярная ул., д.25

Дата государственной регистрации: «13» декабря 2010г.

ОГРН: 5107746016021

ИНН: 7715842640

КПП: 771501001

Зарегистрировано в ИФНС России № 46 по г. Москве «13» декабря 2010г., свидетельство №77 013875662

Уставный капитал АО «ЛЗСМиК» составляет 193 577 700 рублей, состоящий из обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 1 935 777 штук номинальной стоимостью 100 рублей каждая, находящиеся 100% в собственности ООО "ВЫСОТСПЕЦКРАН".

Решением Единственного акционера Открытого акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» от 10.01.2017г принято:

- досрочно прекратить полномочия Генерального диктора Общества Османова Павла Сергеевича;
- полномочия единоличного исполнительного органа ОАО «ЛЗСМиК» передать Управляющей организации Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК-Развитие территории» (ОГРН 1027739093843, ИНН 7703255661) с 11 января 2017г.;

11 января 2017г. заключен Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества №УП/2017 с ООО «ПИК-РТ».

Решением Единственного акционера Открытого акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» от 16.01.2017г. принято:

- досрочно прекратить полномочия Совета директоров ОАО «ЛЗСМиК»;
- новый состав Совета директоров ОАО «ЛЗСМиК» не избирать;
- функции Совета директоров передать единственному акционеру ОАО «ЛЗСМиК» - ООО «ВысотСпецКран»

Решением Единственного акционера Открытого акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» от 13.09.2017г. принято:

- Расторгнуть Договор с управляющей компанией ООО «ПИК-РТ»;
- Назначить на должность генерального директора Общества Власова С.Е.

С 15 сентября 2017 года по настоящее время единоличным исполнительным органом Общества является Власов Сергей Евгеньевич.

1.2. Основным видом деятельности АО «ЛЗСМиК» с момента заключения Договор № б/н от 09.01.2017 на выполнение функций технического заказчика с ПАО «Группа компаний ПИК» от 09.01.2017г. (ОКВЭД 76.12.2) является – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

До января 2017 года основным видом деятельности АО «ЛЗСМиК» являлось производство и реализация керамического кирпича различной цветовой гаммы. В 2017 году производство кирпича полностью остановлено. В 2018 реализованы остатки кирпича и продолжено строительство ЖК «Полярная,25».

Представлена следующая структура Уставного капитала АО «ЛЗСМиК» на 31.12.2018 года:

ООО «ВЫСОТСПЕЦКРАН»	1 935 777 акций	100 %
Итого:	1 935 777 акции	100 %

Базовый убыток на акцию за 2018 год составляет 63,91 руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, равно 1 935 777.

2. Учетная политика

Учетная политика предприятия по налоговому и бухгалтерскому учету была утверждена приказом № 1/УП-2018 от «29» декабря 2017 года.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

Общество применяет способ признания прибыли от продажи продукции, товаров, работ, услуг по отгрузке.

При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в соответствии с учетной политикой Общества в качестве условно-постоянных относятся напрямую в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли.

Основные положения Учетной политики и изменения к ней:

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

Метод оценки производственных запасов при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.

Финансовые вложения отражаются на счете 58 «Финансовые вложения» в сумме фактических затрат на их приобретение.

Активы, в отношении которых выполняются условия, соответствующие требованиям, предъявляемым к основным средствам стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально – производственных запасов. Количественно – суммовой учет списанных с баланса активов стоимостью не более 40 000 рублей осуществляется на забалансовом счете до момента ликвидации данных активов.

Доходы по финансовым вложениям признаются в качестве прочих поступлений.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены. Дополнительные затраты предварительно учитываются как дебиторская задолженность с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока погашения указанных заемных обязательств.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы «1С».

2.12. Денежные средства и эквиваленты

Денежные средства включают в себя наличные денежные средства и средства на счетах в банках.

Кассовые операции осуществляются в соответствии с Указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства».

Осуществление валютных операций в Российской Федерации регулируется положениями Федерального закона от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле».

Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества и средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса в течение месяца не производится.

Порядок осуществления расчетов по аккредитиву, расчетов чеками осуществляется в соответствии с требованиями Положения о правилах осуществления перевода денежных средств, утвержденным Банком России 19.06.2012 № 383-П.

В соответствии ПБУ_23/2011_5 денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся:

- депозиты до востребования и со сроком погашения до трех месяцев;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через три месяца с даты приобретения;

- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.
- высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договора займа, заключенные на срок до трех месяцев, либо срок погашения которых по условиям договора наступает менее чем через три месяца после отчетной даты.

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

Платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки Общества) подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности Общества, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций и, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) Общества от продаж.

Денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

В отчете о движении денежных средств следующие денежные потоки отражаются свернуто:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществления этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ_3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

8. Оценочные значения

8.1. Введение

Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении оценочных значений Общества.

8.2. Нормативная база

Учет оценочных значений Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» ПБУ_21/2008, утвержденного Приказом Минфина РФ № 106н от 06.10.2008г.

8.3. Классификация

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в Обществе, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

Оценочным значением является:

- резерв по сомнительным долгам;

- резерв под снижение стоимости МПЗ;
- другие оценочные резервы;
- сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов;
- оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др.

Изменение способа оценки активов и обязательств не является изменением оценочного значения.

Если какое-то изменение в данных бухгалтерского учета не поддается однозначной классификации в качестве изменения Учетной политики или изменения оценочного значения, то для целей бухгалтерской отчетности оно признается изменением оценочного значения.

Общество создает следующие виды резервов:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

8.4. Принятие к учету

Изменение оценочного значения, за исключением изменения, указанного в п.5 ПБУ 21/2008, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Общества (перспективно):

- периода, в котором произошло изменение, если такое изменение влияет на показатели бухгалтерской отчетности только данного отчетного периода;
- периода, в котором произошло изменение, и будущих периодов, если такое изменение влияет на бухгалтерскую отчетность данного отчетного периода и бухгалтерскую отчетность будущих периодов.

Операции по начислению, использованию, восстановлению оценочных резервов отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

8.5. Резерв по сомнительным долгам

Резерв по сомнительным долгам создается Обществом, исходя из требования осмотрительности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, поручительством, банковской гарантией).

Безнадежной задолженностью (нереальной для взыскания) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством РФ обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

Резерв создается по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, авансам выданным, прочей дебиторской задолженности. Аналитический учет ведется по каждому сомнительному долгу.

Общество не формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности Обществ, входящих в Группу компаний «ПИК».

Утрата контроля над Обществом Группы, в отношении которой возбуждено производство по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ, происходит с момента введения внешнего управления. Соответственно с отчетной даты квартала, в котором введено внешнее управление, резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности такого Общества создается в общем порядке.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной (в т.ч. по выданным авансам и по возврату беспроцентного займа) и необходимости создания резерва осуществляется на конец каждого отчетного периода (квартал).

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности непогашения задолженности;
- отсутствие гарантий, предусмотренных договором;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности и т.п.

По сомнительной задолженности, в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности вне зависимости от установленного договором срока ее погашения.

Примерами таких свидетельств являются:

- оспаривание всей или части суммы со стороны должника;
- информация о том, что у дебитора финансовые затруднения (ликвидация, банкротство).

Резерв по безнадежной задолженности создается в размере 100 % независимо от сроков ее возникновения в тот момент, когда стало известно о том, что задолженность безнадежна.

Если до момента формирования отчетности появляется достоверная информация о том, что сомнительная задолженность будет погашена, резерв по такой задолженности не создается вне зависимости от срока, прошедшего с момента неисполнения должником своих обязательств.

Формирование резерва по сомнительным долгам отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

При списании неустребованных долгов, ранее признанных Обществом сомнительными, записи производятся по дебету счета 63 в корреспонденции с соответствующими счетами учетов расчетов с покупателями или разными дебиторами и кредиторами.

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается Обществом на забалансовом счете «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в течение 5 (пяти) лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

При погашении контрагентом дебиторской задолженности перед Обществом, резерв восстанавливается в сумме оплаты с учетом коэффициента или процента, который применялся при создании резерва.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого резерва должна быть скорректирована на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода. Разница относится на финансовый результат Общества, в состав прочих доходов или расходов.

8.6. Резерв под снижение стоимости МПЗ

Исходя из требования осмотрительности для отражения достоверной оценки запасов в бухгалтерской отчетности по МПЗ, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, создается резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Резерв под снижение стоимости МПЗ создается при снижении стоимости материалов, полуфабрикатов, товаров, готовой продукции.

Резерв создается по каждой единице МПЗ.

В бухгалтерском учете расходы на создание резервов под снижение стоимости МПЗ отражаются в составе прочих расходов Общества.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по:

- неликвидным МПЗ;
- невостребованным МПЗ.

К неликвидным МПЗ относятся запасы, не пригодные для использования по прямому назначению из-за наличия технических дефектов, повреждений, морального или физического устаревания, потери потребительских свойств и не подлежащие ремонту. К неликвидным МПЗ относятся также товары и готовая продукция, текущая рыночная стоимость которых на отчетную дату ниже их балансовой стоимости.

К невостребованным МПЗ относятся кондиционные запасы, которые Общество не использует и не предполагает использовать в ходе своей обычной хозяйственной деятельности. Запасы относятся к этой категории, если их использование не производится в течение длительного периода времени (более 12 месяцев), либо они не заявлены к использованию в текущем финансовом году или на следующий финансовый год.

Не считаются невостребованными объекты запасов, включенные в стратегический/аварийный/резервный запас, предназначенные для производственных нужд.

Неликвидные МПЗ выявляются по результатам инвентаризации имущества. Наличие товаров и готовой продукции, текущая рыночная стоимость которых ниже балансовой стоимости, определяется ежеквартально на основании аналитических процедур.

Оценка наличия невостребованных МПЗ производится по состоянию на последнее число каждого квартала.

Для анализа запасов с целью определения невостребованных объектов выявляются МПЗ, не используемые в обычной деятельности Общества в течение 12 месяцев, предшествующих отчетной дате.

Перевод МПЗ в категорию невостребованных осуществляется на основе прогноза структурных подразделений – инициаторов закупки данных МПЗ и/или инвентаризационной Комиссии Общества об использовании запасов в обычной деятельности Общества. Если выявленные запасы не планируется использовать в обычной деятельности Общества, они переводятся в категорию невостребованных.

В категорию невостребованных также могут быть переведены запасы, которые в течение 12 месяцев, предшествующих отчетной дате, использовались в производственных целях Общества, но по оценке структурного подразделения – инициатора закупки данные запасы не планируется использовать в обычной деятельности в дальнейшем.

В аналитическом учете неликвидные и невостребованные запасы отражаются обособленно.

При оценке МПЗ принимаются во внимание намерения Общества в отношении объектов запасов:

- по МПЗ, предполагаемым в дальнейшем для реализации, текущая рыночная стоимость определяется исходя из возможной цены реализации за минусом расходов на продажу;
- МПЗ, не предполагаемые в дальнейшем для реализации и использования в обычной деятельности, оцениваются по нулевой стоимости.

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится Обществом на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Общество использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика.

При расчете принимается во внимание:

- изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Общество вело свою деятельность;
- назначение МПЗ.

Оценка текущей рыночной стоимости МПЗ и ее оформление осуществляется в установленном в Обществе порядке в соответствии с п.2.10. настоящей Политики.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ, при котором Общество формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет **10%** от балансовой стоимости МПЗ.

Формирование резерва под снижение стоимости МПЗ отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей».

В случае выбытия МПЗ, по которым ранее был сформирован резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв подлежит восстановлению в корреспонденции по дебету счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Сумма восстановленного резерва относится на прочие доходы Общества.

Корректировка резерва под снижение стоимости материальных ценностей осуществляется:

- по результатам инвентаризации имущества не реже чем один раз на конец отчетного года – в отношении сумм резерва по неликвидным МПЗ;
- ежеквартально на основании оценки не востребовавшихся МПЗ – в отношении сумм резерва по не востребовавшимся МПЗ.

Если по результатам инвентаризации и (или) оценки неликвидных и не востребовавшихся МПЗ рыночная стоимость таких МПЗ оказалась ниже их последней оценки, производится доначисление резерва.

Если по результатам инвентаризации и (или) оценки неликвидных и не востребовавшихся МПЗ текущая рыночная стоимость таких МПЗ оказалась выше их последней оценки, производится восстановление резерва частично или в полном объеме. При этом резерв восстанавливается в полном объеме, если текущая рыночная стоимость больше или равна фактической себестоимости этих МПЗ.

8.7. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет **10%** от балансовой стоимости финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений (признаков обесценения), Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Общество проводит проверку на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года:

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется дальнейшее снижение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его увеличения и уменьшения финансового результата Общества (в составе прочих расходов).

Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется повышение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений

корректируется в сторону его уменьшения и увеличения финансового результата Общества (в составе прочих доходов).

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

- на основании отчета независимого оценщика о стоимости финансовых вложений в отчетном периоде и/или текущем периоде до даты составления бухгалтерской отчетности организации. В данном случае расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;
- по стоимости чистых активов организаций, в которые Обществом осуществлены финансовые вложения;
- на основании расчета будущих денежных потоков Общества и прогнозов ее будущей деятельности;
- иными способами, в случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений вышеуказанными способами.

8.8. Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общества подлежит раскрытию, как минимум, информация по оценочным значениям, указанная в п.6 ПБУ_21/2008.

9. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы

9.1. Введение

Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества.

9.2. Нормативная база

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ_8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

9.3. Классификация

При выполнении условий указанных в п.п.9.4. Политики Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по инвестиционной деятельности.

Общество по инвестиционной деятельности признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

9.4. Принятие к учету

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Учет оценочных обязательств ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного

обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

Условное обязательство возникает у Общества вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условные обязательства и условные активы не признаются в бухгалтерском учете. Информация об условных обязательствах и условных активах раскрывается в бухгалтерской отчетности.

9.5. Оценка

Величина оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

Если предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства превышает 12 месяцев после отчетной даты, то такое оценочное обязательство оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины.

В течение отчетного года при фактических расчетах по признанным оценочным обязательствам в бухгалтерском учете Общества отражается сумма затрат Общества, связанных с выполнением Обществом этих обязательств, или соответствующая кредиторская задолженность в корреспонденции со счетом 96 «Резерв предстоящих расходов».

В конце года Общество проводит инвентаризацию оценочных обязательств.

9.6. Оценочное обязательство на оплату отпусков

В соответствии с принципом начисления оценочные обязательства на оплату отпусков создаются по мере того, как работник Общества зарабатывает право на отпуск.

Расчет суммы оценочного обязательства на выплату отпусков осуществляется по фактическим данным, т.е. исходя из фактического количества заработанных и неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, положенного работнику за отчетный период (месяц).

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

Размер резерва формируется равным сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день отчетного периода.

Размер оценочного обязательства по сотруднику, подлежащего начислению за отчетный период, рассчитывается в следующем порядке:

Показатель *Сумма резерва за месяц (Р)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва (исчислено) (И)* и *Суммы резерва (накоплено) (Н)*:

$$P = И - Н$$

Суммы резерва (исчислено) (И) - это сумма отпускных, которую следовало бы выплатить, если бы отпуск рассчитывался на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Показатель *(И)* рассчитывается как произведение среднего заработка (*СЗ*) на количество оставшихся дней отпуска (*Д*):

$$И = Д \times СЗ$$

Сумма резерва получается равной сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день месяца.

Сумма резерва (накоплено) (Н) рассчитывается по предыдущему месяцу и равна разнице *Суммы резерва (исчислено) прошлого месяца (И_{пм})* и *суммы фактически начисленных отпускных (От)*:

$$Н = И_{пм} - От$$

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Р_{св})* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Р_{сви})* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Р_{свн})*:

$$P_{св} = P_{сви} - P_{сви}$$

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) ($P_{сви}$) - это сумма страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС и взносов в ФСС НС и ПЗ с суммы отпускных, которую следовало бы уплатить, если бы отпускные были рассчитаны на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Страховые взносы рассчитывается с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов.

Показатель ($P_{сви}$) рассчитывается как произведение Суммы резерва (исчислено) (I) на Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ ($T_{св}$):

$$P_{сви} = I * T_{св}$$

Показатель Текущая ставка страховых взносов ($T_{св}$) определяется как отношение суммы взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, ФСС НС и ПЗ сотрудника, начисленных в текущем месяце ($Факт_{св}$), к фактическим начислениям, составляющим ФОТ оценочного обязательства ($Факт_{Фот}$):

$$T_{св} = Факт_{св} / Факт_{Фот}$$

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков, подлежащая признанию в учете на отчетную дату, определяется как совокупная сумма оценочных обязательств:

на оплату отпусков (**Сумма резерва за месяц (P)**);

на оплату страховых взносов/взносов (**Сумма резерва страховых взносов ($P_{св}$)**);

За каждый месяц в общем случае работник зарабатывает 2,33 дня (28 дн/12 мес.).

Расчет среднего заработка производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы».

В течение года все выплаты отпускных, в том числе компенсации за неиспользованные отпуска при увольнении работников, производятся за счет суммы сформированного оценочного обязательства.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства затраты Общества на оплату отпусков отражаются в бухгалтерском учете в общем порядке.

При подготовке годовой отчетности производится инвентаризация суммы начисленного оценочного обязательства на оплату отпусков (по состоянию на 31 декабря).

Определяется количество неиспользованных дней отпуска за текущий год, которые были бы компенсированы работнику в случае увольнения в последний день периода проведения инвентаризации оценочного обязательства. По результатам инвентаризации производится уточнение суммы оценочного обязательства.

Если отпуск в текущем году не полностью использован работником, то сумма признанного оценочного обязательства, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на следующий год. При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства на сумму неиспользованного обязательства производится сторно начисленного в текущем периоде оценочного обязательства.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

В связи с различием в порядке исчисления оценочных обязательств по оплате отпусков в бухгалтерском и налоговом учете (либо формирования резерва только для БУ), в бухгалтерском учете возникают вычитаемые временные разницы, приводящие к возникновению отложенных налоговых активов (Д-т 09 К-т 68).

9.7. Оценочные обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в

соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Общества существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена. Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП.

Расчет размера оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату расчета Обществом стоимости законченного строительством (сдаваемого) объекта ИДП.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, создается в сумме превышения стоимости объекта ИДП, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов, над его фактической стоимостью.

Оценочные обязательства по прямым плановым расходам на корпус и плановым расходам по площадке, микрорайону, очереди, дому учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Начисление оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП отражается по кредиту счета 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП», в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Плановые расходы на создание объекта строительства для продажи» в разрезе объектов ИДП и статей расходов на ИДП.

Сумма оценочного обязательства в части НДС, исчисленного с плановых расходов на реализацию ИДП, отражается по кредиту счета 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» в корреспонденции со счетом 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС по плановым расходам» в разрезе объектов ИДП.

Оценочное обязательство по прямым плановым расходам на реализацию ИДП отражается на счете 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» по объекту ИДП - Корпус.

Оценочное обязательство по плановым расходам, сформированным на уровне площадки, микрорайона, очереди, дома отражается на счете 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» по объекту ИДП – Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом.

Ежеквартально и на дату формирования стоимости очередного сдаваемого корпуса (объекта ИДП), проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства.

Списание оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества в текущем периоде. Списание проводится отдельно по каждому объекту ИДП, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

В случае выявления при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке, микрорайоне, очереди избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП сумма плановых расходов, отраженная на счете затрат «Плановые расходы на строительство» и НДС на счете 19 субсчет «НДС по плановым расходам на строительство ИДП» подлежат корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва по плановым расходам на реализацию ИДП», относится на прочие доходы Общества.

9.8. Оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении

Оценочное обязательство в виде доли города в натуральном выражении формируется на сумму расходов по объектам недвижимости, подлежащих передачи Администрации на строительной площадке, при отсутствии (или недостающем объеме) на дату расчета фактически переданных Администрации объектов недвижимости в недостающей сумме расходов, подлежащих распределению на объекты недвижимости Застройщика в сданном объекте ИДП.

Начисление оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении отражается по кредиту счета 96 субсчет «Резерв на выплату доли города в натуральном выражении» в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Обременения в виде плановой доли города по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано».

Инвентаризация резерва на выплату доли города в натуральном выражении производится перед списанием фактических расходов на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженных на счете 38 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» на себестоимость объектов недвижимости во вновь закрываемом объекте ИДП.

Сумма оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении, отраженная на счете 96 субсчет «Резерв на выплату доли города в натуральном выражении», погашается за счет фактических расходов по доле города в натуральном выражении, отраженных на счете 38 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в текущем периоде.

Сумма плановых расходов, отраженных на счете 38 субсчет «Обременения в виде плановой доли города», в размере списанных фактических расходов на создание объектов недвижимости для Администрации, подлежит списанию на счета учета фактических расходов пропорционально остатку плановых расходов по объектам недвижимости на дату расчета в общей сумме остатка плановых расходов на выплату доли города в натуральном выражении по объекту ИДП.

В случае, если Администрации переходит площадь больше, чем предусмотрено первоначальным протоколом распределения площадей, то себестоимость ранее сданных объектов ИДП не пересматривается.

В случае выявления при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке, микрорайоне, очереди избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по доле города в натуральном выражении, сумма плановых расходов, отраженная на счете 38 субсчет «Обременения в виде плановой доли города», подлежит корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Избыточная сумма оценочного обязательства по доле города в натуральном выражении, учтенная на счете 96 субсчет «Резерв на выплату доли города в натуральном выражении», относится на прочие доходы Общества на дату расчета себестоимости последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке.

9.9. Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

Объекты СКБ – это объекты ИДП, возведение которых предусмотрено инвестиционным контрактом и правоустанавливающей документацией.

Объекты СКБ это школы, детские сады, спортивные центры и прочие объекты недвижимости, которые в соответствии с условиями инвестиционного контракта, не принадлежат Обществу и являются обременением.

Формирование оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих и встроенных объектов СКБ производится на дату расчета Обществом стоимости законченного строительством объекта ИДП.

Оценочное обязательство на создание отдельно стоящих объектов СКБ рассчитывается от суммы прямых расходов, которые должны быть понесены в будущем, в рамках застройки (микрорайона, очереди) на создание отдельно стоящих объектов СКБ в доле, приходящейся на сдаваемый корпус (объект ИДП).

Оценочное обязательство на создание встроенных объектов СКБ рассчитывается от суммы прямых и прямых распределяемых расходов, которые должны быть понесены в будущем, в рамках застройки (микрорайона, очереди) на создание встроенных объектов СКБ в доле, приходящейся на сдаваемый корпус (объект ИДП).

Оценочное обязательство по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры (**О_Р**) формируется на разницу между частью стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета проекта, подлежащей учету в стоимости объекта ИДП (**ИС_{СКБ(Б)}**) и фактической стоимостью объекта СКБ (**ИС_{СКБ}**), учитываемой в стоимости корпуса (объекта ИДП) по формуле:

$$O_P = ИС_{СКБ(Б)} - ИС_{СКБ}$$

При этом, рассчитанная сумма оценочного обязательства по расходам на создание объектов СКБ уменьшается на сумму остатка фактических расходов по площадке.

Начисление оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП - СКБ, в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Плановые расходы на создание жилой части объекта строительства» по объекту ИДП – Корпус.

Начисление оценочного обязательства по расходам на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП – корпус со встроенным СКБ, в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Плановые расходы на создание жилой части объекта строительства» по объекту ИДП – Корпус.

Оценочное обязательство увеличивается на сумму НДС, которая впоследствии увеличит стоимость объекта ИДП. Оценочное обязательство в части НДС с расходов на создание объекта СКБ формируется на разницу между суммой НДС в стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета расходов объекта ИДП и суммой НДС в фактической стоимости объекта СКБ, подлежащей включению в стоимость корпуса (объекта ИДП).

Формула расчета оценочного обязательства на сумму НДС с расходов на создание объекта социально-культурной инфраструктуры аналогична формуле расчета оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов СКБ.

Начисление оценочного обязательства в части НДС с расходов на создание отдельно стоящих объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП - СКБ, в корреспонденции со счетом 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям по плановым расходам» по объекту ИДП – Корпус.

Начисление оценочного обязательства в части НДС с расходов на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП – корпус со встроенным СКБ, в корреспонденции со счетом 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям по плановым расходам» по объекту ИДП – Корпус.

Ежеквартально и на дату формирования стоимости очередного сдаваемого корпуса (объекта ИДП), проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства. Списание оценочного обязательства по расходам на создание объекта социально-культурной инфраструктуры осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества за текущий период по объекту СКБ.

В случае выявления, при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке, избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по плановым расходам на строительство отдельно стоящих, встроенных объектов СКБ, сумма плановых расходов, отраженная на счете 38 субсчет «Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано», счете 38 субсчет «Плановые расходы по объектам недвижимости для продажи» и НДС на счете 19 субсчет «НДС по плановым расходам

на строительство ИДП», подлежат корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание объектов социально-культурной инфраструктуры» (для отдельно стоящих объектов СКБ) и счете 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры» (для встроенных объектов СКБ), относится на прочие доходы Общества.

9.10. Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общества подлежит раскрытию, как минимум, информация по оценочным обязательствам, указанная в п.24 ПБУ_08/2010.

10. Инвестиционно-девелоперские проекты

10.1. Введение

Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении ИДП Общества.

Данный раздел Политики не применяется в отношении активов, характеризующихся как основные средства, вложения во внеоборотные активы Общества.

10.2. Нормативная база

Учет ИДП Общества производится в соответствии с требованиями следующих Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных документов:

- ПБУ_9/99 «Доходы организации», утвержденное приказом Минфина № 32н от 06.05.1999г;
- ПБУ_10/99 «Расходы организации», утвержденное приказом Минфина № 33н от 06.05.1999г ;
- ПБУ_4/99«Бухгалтерская отчетность организации», утвержденное приказом Минфина № 43н от 06.07.1999г;
- **Федеральный закон от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;**
- **Федеральный закон от 25.02.1999г № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;**
- «Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004»;
- «Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», № 160 от 30.12.1993г.

10.3. Учет поступления и использования инвестируемых средств (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в ИДП ведется на счете 76 субсчет «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60 субсчет «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

10.4. Расходы по инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

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

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 субсчет «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36

субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 субсчет «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК). В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:
 - у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;
 - наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости и данная выручка является существенной;
- по объектам строительства, где Общество является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Общество не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производятся на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт). В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного вноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.
- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров кадастрового инженера, кадастрового паспорта;
- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

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

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;

- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- расходы на ввод в эксплуатацию;
- расходы на эксплуатацию до заселения;
- прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на оборудование подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтов;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение заказчика по ПИР;
- затраты на вознаграждение заказчика по СМР;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- затраты на экспертизу;
- затраты на благоустройство;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на вынос осей;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- прочие затраты на строительство.

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с описанной ниже методикой.

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» или на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Расходы, которые относятся ко всей застройке и подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами, учитываются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП - Площадка (далее «общеплощадочные расходы») не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

Расходы, которые относятся к микрорайону, очереди, дому и подлежат распределению между возводимыми на них объектами, учитываются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП – микрорайон, очередь, дом (далее «микрорайонные расходы», «очередные расходы», «общедомовые расходы») соответственно, не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются расходы на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Расходы на возведение инженерных объектов, подлежащих передачи Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Принятые Обществом у Заказчика работы отражаются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.5. настоящей Политики.

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36 субсчет «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и поручочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты

на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);

- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);
- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08 субсчет «Приобретение земельных участков».

После регистрации права собственности стоимость земельного участка на дату свидетельства списывается на счет 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом, а также учитывается на забалансовом счете до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

10.5. Расчет стоимости объектов ИДП

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете нет необходимой накопленной суммы фактических расходов, то на разницу между суммой, подлежащей распределению на законченный строительством (сдаваемый) объект ИДП по данным бюджета, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство по плановым расходам.

Порядок формирования оценочного обязательства по плановым общеплощадочным, микрорайонным, очередным и общедомовым расходам и расходам на создание объекта ИДП (корпус) изложен в п.9.7. настоящей Политики.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона,

очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Расходы на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые расходы Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые расходы Общества по встроенному объекту СКБ и расходы по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, то на разницу между суммой по бюджету на строительство объектов социально-культурного быта, в доле, приходящейся на сдаваемый объект ИДП, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на создание объектов социально-культурной инфраструктуры.

При этом разница между суммой прямых и распределяемых расходов по бюджету проекта и фактически понесенными расходами может покрываться за счет остатка расходов по корпусу со встроенным объектом СКБ (для встроенного СКБ), а при недостатке расходов по корпусу, за счет общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Порядок формирования оценочного обязательства на создание объектов социально-культурной инфраструктуры изложен в п.9.9.настоящей Политики.

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Далее накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, гаражи, кладовки, мотоместа, апартаменты.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения и апартаменты.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения расходы списываются со счета 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на соответствующие субсчета счета 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости».

10.6. Расчет стоимости объектов недвижимости

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости для жилых помещений и нежилых помещений, распределяется Обществом между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей, мотомест по объекту ИДП распределяются на каждый гараж, мотоместо пропорционально количеству.

Если в проекте, в рамках которого возводится сдаваемый объект ИДП (корпус) есть объекты недвижимости, которые в соответствии с инвестиционным контрактом подлежат передаче Администрации (доля города в натуральном выражении), то их строительная стоимость распределяется на объекты недвижимости данного проекта, принадлежащие Обществу, пропорционально площади данных объектов недвижимости.

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, подлежащие распределению, то на разницу между расчетным значением и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении. Порядок формирования оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении изложен в п.9.8. настоящей Политики.

При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано». По объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации, фактические расходы списываются на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации».

Фактическая стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, списывается со счета 37 субсчет «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации» на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в следующем порядке:

- сумма расходов на создание жилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37 субсчет «Объекты недвижимости жилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в квартирах»;
- сумма расходов на создание нежилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37 субсчет «Объекты недвижимости нежилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в нежилых помещениях»;
- сумма расходов на создание гаражей, отраженная на счете 37 «Объекты недвижимости - гаражи, подлежащие передаче Администрации», списывается на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в гаражах».

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках комплексной застройки, аналитический учет на счете 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» ведется в разрезе площадки.

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках точечной застройки (строительства одного корпуса), аналитический учет на счете 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» ведется в разрезе данного корпуса. Сумма НДС с расходов на строительство объектов недвижимости, переданных Администрации, отражается по счету 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям», 19 субсчет «НДС по мотоместам» на уровне объекта ИДП - Площадка.

Фактические расходы на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженные на счете 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении», а также сумма оценочного обязательства по плановым расходам по данному объекту, относятся на увеличение стоимости объектов недвижимости Общества по проекту застройки пропорционально их площади. При этом:

- общая сумма фактических расходов на создание жилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости жилых объектов недвижимости Общества;
- общая сумма фактических расходов на создание нежилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости нежилых объектов недвижимости Общества;
- сумма фактических расходов на создание гаражей, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости гаражей Общества.

Расчет фактической стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации (доля города в натуральном выражении), не производится, если площадь передаваемых Администрации объектов недвижимости в сдаваемом объекте ИДП (корпус), отличается менее чем на 50% от площади объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в соответствии с условиями инвестиционного контракта. В этом случае строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для

продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости, распределяется Обществом только между объектами недвижимости, принадлежащими Застройщику.

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости, предназначенные для продажи, передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства на счет учета 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

При формировании себестоимости объектов недвижимости прямые расходы Общества по объектам недвижимости с соответствующих субсчетов счета 36 субсчет «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» списываются непосредственно на каждый объект недвижимости, учтенный на соответствующих субсчетах к счету 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». В результате данного расчета определяются фактические расходы на создание каждого объекта недвижимости, которые в дальнейшем подлежат реализации по договорам купли-продажи или передаче по инвестиционным договорам, договорам долевого участия.

Фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи» на более раннюю из дат:

- дата получения Обществом права собственности на объекты недвижимости;
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности, по которым признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

Если при расчете себестоимости объекта ИДП, сумма оценочного обязательства оказалась менее суммы фактических расходов по объекту ИДП, отраженных в следующих периодах, то сумма фактических расходов, после инвентаризации подлежит распределению по объектам недвижимости, входящим в объект ИДП.

10.7. Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости:

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам» соответственно;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи», относятся также на счет 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91 субсчет «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости, а также НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91 субсчет «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного

расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету.

10.8. Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 76 субсчет «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам», 76 субсчет «Расчеты с дольщиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01 субсчет «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01 субсчет «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02 субсчет «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02 субсчет «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

10.9. НДС с расходов по инвестиционной деятельности

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

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

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

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

Распределение НДС по объектам недвижимости производится аналогично распределению расходов по объекту ИДП на входящие в него объекты недвижимости. При этом НДС по жилой

части объекта строительства включается в себестоимость объекта недвижимости и списывается со счета 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям» на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

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

3. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

Комментарии к Отчету о финансовых результатах

АО «ЛЗСМиК» с января 2017 года по настоящее время является Застройщиком Жилого комплекса по адресу: Москва, ул. Полярная, д.25

Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.1

Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2018 год	Показатель за 2017 год
		(89 512)
Себестоимость готовой продукции	(89 512)	(66 324)

Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.2

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2018 год	Показатель за 2017 год
		(119 083)
Доставка покупателю	0	110
Затаривание и упаковка	0	1 328
Поддоны	0	552
Агентское вознаграждение	118 633	55 779
Прочее	450	659

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2017 году был заключен агентский договор № ЛЗСМиК/ГК-17 с ПАО «Группа Компаний ПИК» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, вознаграждение агента составляет:

- 3% от стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Агентом самостоятельно либо с привлечением Агентом третьих лиц.
- 0,05% стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Принципалом самостоятельно либо с привлечением Принципала третьих лиц.

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.3

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2018 год	Показатель за 2017 год
		(18 794)
Амортизация основных средств	2 525	1 139
Аудиторские услуги, контрольно – ревизионные услуги	0	120
Информационные и консультационные услуги	10	160
Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы	1 488	1 872
Материальные расходы	1 180	0
Налог на имущество	973	1 429
Обучение	202	0
Охранные расходы и пожарные службы	0	2 568
Программное обеспечение	3	0
Расходы на оплату труда	8 666	9 719
Резерв на отпуск	757	1 055
Страховые взносы	2 265	2 010
Страхование	92	0

Услуги связи	291	0
Прочие расходы, включаемые в управленческие расходы	342	1 926

Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.4

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2018 год	Показатель за 2017 год
Проценты к получению	47 503	2 640
Прочие доходы (%%)	47 503	2 640
Проценты к уплате	0	(252)
Договор займа № б/н от 09.01.2017 г. ООО «ВЫСОТСПЕЦКРАН»	0	(252)
Прочие доходы, из них:	7 186	8 550
Излишки готовой продукции	4 545	2 205
Восстановление резерва по сомнительным долгам	0	501
Списание дебиторской задолженности	547	308
Реализация ОС, материалов, прочих работ (услуг)	2 094	5 102
Прочие доходы	0	434
Прочие расходы, из них:	(633)	(29 220)
Списание некондиции	0	3 176
Резерв по отпускам	0	1 418
Услуги банка	93	22
Услуги реестродержателя	59	0
Штрафы, пени, неустойки	275	1 915
Недостачи	120	510
НДС по списанной кредиторской задолженности	83	0
Прочее	3	22 179

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 154 584 тыс. руб., с учетом изменения ОНА, ОНО и ПНО чистый убыток Общества составил 123 733 тыс. руб.

Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

Строка 1150 «Основные средства» (в тыс. руб.)

Табл.5

Вид (группа) ОС	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
	15 747	74 895	64 223
Здания и сооружения	12 515	71 639	61 427
Машины и оборудование	0	10	224
Другие виды основных фондов	3 232	3 246	2 572

Основные средства, полученные в аренду.

Объекты основных средств, полученные в аренду, учитываются у арендатора на забалансовом счете 001 «Арендованные (полученные в лизинг) ОС» в разрезе арендодателей, договоров и полученных объектов. На забалансовом счете 001 Общества отражена кадастровая стоимость арендованных у Департамента городского имущества города Москвы земельных участков по договорам М-02-510754 от 04.05.2017 и договору №М-02-510754 от 04.05.2017г. стоимостью которых на 31.12.2018г составила – 1 283 667 тыс. руб. и 118 260 тыс. руб. соответственно.

Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» (в тыс. руб.)

Табл.6

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
		107	107
Приобретение основных средств для офиса продаж	107	107	0

По условиям договора агентского договора № ЛЗСМиК/ГК-17 от 12.07.2017 заключенного с ПАО «Группа Компаний ПИК», Общество обязуется предоставить помещение для ведения деятельности агента.

Оборотные активы

Строка 1210 «Запасы» (в тыс. руб.)

Табл.7

Запасы	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
		8 976	99 063
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	454	9 566	14 355
Готовая продукция	5 581	88 564	158 620
Государственная пошлина за регистрацию договоров долевого участия в строительстве и регистрацию права собственности	2 868	860	0
Расходы будущих периодов	73	73	100

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» (в тыс. руб.)

Табл.8

Дебиторская задолженность	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
		21 104	87 598
Покупателей и заказчиков, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	5 855	7 171	124
Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	1 537	68 857	648
Расчеты с прочими дебиторами, с учетом резерва по сомнительным долгам	12 912	10 953	162
Расчеты по налогам и сборам	503	327	327
Расчеты с внебюджетными фондами	272	290	169
Расчеты с персоналом по оплате труда	25	0	0

Строка 1260 «Прочие оборотные активы» (в тыс. руб.)

Табл.9

Прочие оборотные активы	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
		5 972 604	1 041 788
НДС с авансов полученных	96	869	291
Недостачи и потери	2 542	2 542	0
Затраты Застройщика на проектирование и строительство	5 969 966	1 038 377	0

Арендные платежи по земле	191 258	117 871	0
НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства	290 306	39 986	0
Прочие расходы по входу в проект	2 563 905	383 214	0
Услуги Технического Заказчика	2 924 497	497 306	0

09.01.2017 года заключен договор б/н на выполнение функций Технического Заказчика с ПАО «Группа Компаний ПИК» на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ. Согласно условиям договора затраты, на проектирование и строительство по объекту: Москва, ул. Полярная, д. 25, передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству с на 31.12.2018 года.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство по объекту: Москва, ул. Полярная, д. 25, Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Прочие оборотные активы»

Капитал

Дивиденды в 2018 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Переоценка внеоборотных активов не производилась.

Чистые активы АО «ЛЗСМиК» два года подряд ниже размера уставного капитала. Общество не имеет намерений к ликвидации. Увеличение чистых активов планируется за счет вознаграждения застройщика по строящимся объектам в 2019-2024 году.

ОИДП реализуемые Обществом	Дата завершения строительства
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп. 1.1	Июль 2019
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп. 1.2	Июль 2019
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп. 1.3	Май 2020
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.1	Март 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.2	Март 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.3	Март 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 3	Июнь 2020
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 4	Март 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 5	Июнь 2024
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 6	Июнь 2024

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Общество является дочерней компаний ПАО «Группа Компаний ПИК», крупнейшего девелопера, представленного в основных регионах Российской Федерации. Стратегия девелоперской деятельности в соответствии с регламентами Компании определяется на инвестиционных комитетах ПАО «Группы Компаний ПИК» по каждому дочернему и зависимому Обществу.

Долгосрчные обязательства

Заемные средства на 31.12.2018 года отсутствовали.

Строка 1450 «Прочие обязательства» (в тыс. руб.)

Табл.10

	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Прочие обязательства	1 974 621	1 661 008	0
Расчеты по ДДУ	1 424 621	1 557 539	0
Расчеты по договорам соинвестирования	550 000	103 469	0

Краткосрчные обязательства

Заемные средства на 31.12.2018 года отсутствуют

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» (в тыс. руб.)

Табл.11

	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Кредиторская задолженность	4 858 700	387 903	24 011
Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС	17 345	37 697	821
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	82	50	754
Задолженность по налогам и сборам	0	1 552	4 486
НДС	0	1 103	3 691
Налог на имущество	0	43	344
Прочие налоги	0	406	451
Авансы полученные, с учетом НДС	629	5 700	4 352
Авансы полученные по инвестиционным договорам, с учетом НДС	4 348 050	172 582	0
Расчеты по ДДУ	4 348 050	172 582	0
Расчеты с персоналом по оплате труда	0	431	1 917
Расчеты с прочими кредиторами, с учетом НДС	492 594	169 891	11 681

Оценочные обязательства

Строка 1540 «Оценочные обязательства» (в тыс. руб.)

Табл.12.

	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Оценочные обязательства	726	895	1 844
Резерв на оплату отпусков	726	895	1 844

3. Операции в иностранной валюте

В 2018 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

4. Неденежные операции.

В 2018 году АО «ЛЗСМиК» не осуществляло неденежные операции.

5. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02

Строка 1180 «Оценочные обязательства» (в тыс. руб.)

Табл.13

	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Отложенные налоговые активы	63 452	32 615	12 287
Готовая продукция	0	0	358
Основные средства	272	321	0
Оценочные обязательства по отпускам	404	437	2 380
Резерв по сомнительным долгам	2 011	2 011	0
Убыток от основной деятельности	60 446	29 527	9 549
Прочие оценочные обязательства	319	319	0

	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Отложенные налоговые обязательства	137	151	0
Основные средства	74	88	0
Прочее	63	63	0

6. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
2	ПАО «Группа Компаний ПИК»	лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции Акционерного общества	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	Власов Сергей Евгеньевич	лицо является с 09.06. 2016 года единоличным исполнительным органом	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

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

7. Сведения об операциях со связанными сторонами

в тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2018 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор, привлечение Приобретателей)	-	35 164	137 430	118 779	-	16 513	безналичны е/краткосро чная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	493 989	-	3 059 025	1 704 037	1 848 977	-	безналичны е/краткосро чная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика)	-	1 636	13 085	15 340	-	3 891	безналичны е/краткосро чная

8. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2018 год:

Виды операций	Краткосрочные вознаграждения (тыс.руб.)
Заработная плата по основному виду деятельности:	11 676
в том числе генерального директора	180

9. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2018 и дату подготовки отчетности – нет.

10. События после отчетной даты

Данные о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было

Генеральный директор

Власов Сергей Евгеньевич

27 марта 2019 года

