

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Акционерам акционерного общества
«Специализированный застройщик
«Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2021 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» (АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК») (ОГРН 5107746016021, адрес: 109004, город Москва, Известковый переулок, дом 7, строение 2, этаж/пом 1/1-4-1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель аудиторской организации



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

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

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11306026247

«25» марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды
		0710001
		31 12 2020
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"	по ОКПО 03990150
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7715842640
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 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
Местонахождение (адрес) 109004, Москва г, Известковый пер, д. № 7, стр. 2, этаж 1 пом. 1-4-1		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО «ГК «МДА»		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 7719783265
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП 1117746536269

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
т.5	Основные средства	1150	13 942	16 189	15 747
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	10 204	11 959	12 515
	Машины и оборудование	11502	141	176	-
	Другие виды основных средств	11503	3 597	4 055	3 232
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
т.15	Отложенные налоговые активы	1180	28 040	62 615	63 452
	в том числе:				
	ОНА по основным средствам	11801	22	10	272
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11802	102	121	404
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11803	2 033	2 448	2 011
	ОНА по расходам будущих периодов	11804	175	60 037	60 446
	ОНА по прочим расходам	11805	6 144	-	319
	ОНА по плановым расходам ИДП	11806	19 564	-	-
т.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	107
	Итого по разделу I	1100	41 982	78 804	79 306
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
т.7	Запасы	1210	8 139 041	10 301 717	5 978 869

	в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	19	289	454
	Незавершенное производство	12102	5 169	5 430	2 868
	Готовая продукция	12103	337 188	2 466 532	-
	Товары	12104	577	577	5 581
	Затраты на строительство и проектирование	12105	7 796 088	7 828 889	5 969 966
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 993	3 914	1 657
	в том числе: НДС по приобретенным услугам	12201	-	434	1 657
	НДС по ОИДП	12202	3 993	3 480	-
т.8	Дебиторская задолженность	1230	92 054	81 770	21 104
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	526	346	1 537
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	11 605	3 971	5 855
	Расчеты по налогам и сборам	12303	67	103	503
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	152	220	272
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	25	25	25
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	79 679	77 105	12 912
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 181 768	1 704 227	767 013
	в том числе: Денежные средства на расчетных счетах	12501	3 005 768	1 581 214	263 001
	Денежные средства на спецсчетах	12502	176 000	123 000	504 000
	Денежные средства в кассе	12503	-	13	13
т.9	Прочие оборотные активы	1260	1 545	493	2 711
	в том числе: НДС по авансам полученным	12602	1 533	77	96
	Расходы будущих периодов	12603	12	416	73
	Недостачи от от порчи ценностей	12605	-	-	2 542
	Итого по разделу II	1200	11 418 401	12 092 121	6 771 354
	БАЛАНС	1600	11 460 383	12 170 925	6 850 660

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	193 578	193 578	193 578
	в том числе:				
	Прочий капитал	13101	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:				
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13601	9 677	9 677	9 677
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	673 934	(190 221)	(186 780)
	Итого по разделу III	1300	877 189	13 034	16 475
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т.10	Заемные средства	1410	2 123 195	218 750	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 116 174	215 822	-
	Долгосрочные займы	14102	1 766	548	-
	Проценты по долгосрочным займам	14103	5 255	2 380	-
т.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	8 169	2 156	137
	в том числе:				
	ОНО по основным средствам	14201	105	146	73
	ОНО по прочим расходам	14202	8 064	2 010	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
т.11	Прочие обязательства	1450	505 403	2 641 568	1 974 621
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	5 074	2 141 239	1 424 621
	Расчеты по договорам соинвестирования	14502	500 329	500 329	550 000
	Итого по разделу IV	1400	2 636 768	2 862 474	1 974 758
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т.12	Заемные средства	1510	31 648	933	-
	в том числе:				
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	31 648	933	-
т.13	Кредиторская задолженность	1520	7 258 919	9 247 366	4 858 700
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	107 631	182 881	17 345
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	203 217	158 802	629
	Расчеты по налогам и сборам	15203	710 438	305	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	29	50	82
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	265 030	417 537	492 594
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	3 679 414	8 487 791	4 348 050
	Расчеты с учредителями	15207	2 293 160	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
т.14	Оценочные обязательства	1540	655 859	47 118	726
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	509	603	726
	Резервы ИДП	15402	97 820	-	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	557 530	46 515	-

Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	7 946 426	9 295 417	4 859 427
БАЛАНС	1700	11 460 383	12 170 925	6 850 660



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(идентификация подписи)

10 марта 2021 г.


Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2020
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"	по ОКПО	03990150		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715842640		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	4 911 804	374 951
	в том числе:			
	Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	21101	4 286 586	360 064
	Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	21102	60 994	-
	Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	21103	48 710	-
	Реализация по ДКП - Квартиры	21104	505 804	-
	Реализация по ДКП - Нежилые помещения	21105	9 710	-
t.1	Себестоимость продаж	2120	(222 445)	(12 717)
	в том числе:			
	Реализация товаров	21201	-	(5 745)
	Реализация по ДКП - Квартиры	21202	(215 649)	(6 972)
	Реализация по ДКП - Нежилые помещения	21203	(5)	-
	Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	21204	(1 485)	-
t.2	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 689 359	362 234
	Коммерческие расходы	2210	(910 264)	(397 733)
	Управленческие расходы	2220	(8 912)	(10 637)
t.3	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 770 183	(46 136)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
t.4	Проценты к получению	2320	100 405	55 983
t.4	Проценты к уплате	2330	(32 187)	(3 323)
t.4	Прочие доходы	2340	112 351	1 926
t.4	Прочие расходы	2350	(4 070)	(8 406)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 946 682	44
	Налог на прибыль	2410	(789 367)	(955)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(748 778)	(632)
	отложенный налог на прибыль	2412	(40 589)	(323)
	Прочее	2460	-	(2 530)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 157 315	(3 441)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 157 315	(3 441)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)



Власов Сергей Евгеньевич
(расшифровка подписи)

10 марта 2021 г.

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

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
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 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	193 578	-	-	9 677	(186 780)	16 475
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 442)	(3 442)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(3 442)	(3 442)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	193 578	-	-	9 677	(190 221)	13 034
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 157 315	3 157 315
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 157 315	3 157 315
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	-	-	-	-	(2 293 160)	(2 293 160)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(2 293 160)	(2 293 160)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	193 578	-	-	9 677	673 934	877 189

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	877 190	13 034	16 475



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2021 г.

14

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"	ИНН	03990150		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7715842640		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 340 417	5 866 366
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	440 667	144 928
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	-	-
поступление инвестиционных взносов	4115	2 870 690	5 703 769
по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
по договорам соинвестирования	4117	-	-
прочие поступления	4119	29 060	17 669
Платежи - всего	4120	(3 864 768)	(5 200 917)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(888 218)	(703 482)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 220)	(2 887)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(10)
налога на прибыль организаций	4124	(38 880)	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(2 449 107)	(3 396 379)
прочие платежи	4129	(486 343)	(1 098 159)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(524 351)	665 449
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	100 322	56 354
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	100 322	56 354
	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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	100 322	56 354

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 286 632	356 275
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 286 632	356 275
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(385 063)	(140 863)
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	(385 063)	(139 904)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	(959)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 901 569	215 412
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 477 540	937 215
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 704 228	767 013
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 181 768	1 704 228
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

10 марта 2021 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» за 2020 год

1. Общие сведения о деятельности фирмы

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

Форма собственности: Акционерное общество

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Известковый переулок, д.7, стр.2, этаж 1, помещение 1-4-1

Дата государственной регистрации: «13» декабря 2010г.

ОГРН: 5107746016021

ИНН: 7715842640

КПП: 770901001

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

До января 2017 года основным видом деятельности АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» являлось «Производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины» - ОКВЭД 23.32.

В начале 2017 года производство кирпича полностью остановлено.

09.01.2017г. - заключен Договор № б/н на выполнение функций технического заказчика с ПАО «Группа компаний ПИК» для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объекта: «Жилая застройка с объектами социальной и коммерческой инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 25».

Основным видом деятельности Общества стала «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» – ОКВЭД 76.12.2.

Уставный капитал АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» составляет 193 577 700 рублей, состоящий из обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 1 935 777 штук номинальной стоимостью 100 рублей каждая, находящиеся в собственности на 31.12.2020г.

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	1 акция	0,0001%
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	1 935 776 акций	99,9999%
Итого:	1 935 777 акции	100 %

10.01.2017г. - Решением Единственного акционера Акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» было принято:

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

11.01.2017г. – был заключен Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества №УП/2017 с ООО «ПИК-РТ».

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

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

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

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

С 15.09.2017г. по настоящее время единоличным исполнительным органом Общества является Власов Сергей Евгеньевич.

2. Учетная политика

В 2020 году действовала Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету, утвержденные Приказом № 1УП от 31.12.2019 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет осуществляется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован.

1.1. Организация бухгалтерской службы.

Общество ведет бухгалтерский учет в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются руководителем Общества.

Руководитель Общества обязан заключить договор на ведение бухгалтерского учета со специализированной организацией.

Функции специализированной организации в части ведения бухгалтерского учета определяются в соответствии с условиями договора.

1.2. Рабочий план счетов.

Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет Рабочий план счетов.

Рабочий план счетов Общества содержит систематизированный перечень синтетических и аналитических счетов, необходимых для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности.

В случае необходимости введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в Рабочем плане счетов, данные аналитические счета вводятся по мере необходимости без внесения изменений в Учетную политику Общества.

1.3. Первичные учетные документы.

Каждый факт хозяйственной жизни Общества подлежит оформлению первичным учетным документом.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

- наименование документа;
- дата составления документа;
- наименование экономического субъекта, составившего документ;
- содержание факта хозяйственной жизни;
- величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;
- наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за правильность оформления совершившегося события;
- подписи лиц, предусмотренных предыдущим пунктом, с указанием их фамилий и инициалов, либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

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

В качестве первичных учетных документов Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, содержащиеся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Росстатом РФ.

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

1.4. Регистры бухгалтерского учета.

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

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

- наименование регистра;
- наименование экономического субъекта, составившего регистр;
- дата начала и окончания ведения регистра и (или) период, за который составлен регистр;
- хронологическая и (или) систематическая группировка объектов бухгалтерского учета;
- величина денежного измерения объектов бухгалтерского учета с указанием единицы измерения;
- наименование должностей лиц, ответственных за ведение регистра;

- подписи лиц, ответственных за ведение регистра, с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

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

1.5. Порядок организация документооборота.

Правила документооборота в Обществе устанавливаются с целью упорядочения работы по созданию, контролю и использованию в бухгалтерской деятельности первичных учетных документов и своевременности формирования данных бухгалтерской (финансовой) отчетности и закрепляются в Графике документооборота.

График документооборота включает в себя перечень документов, сроки и порядок их представления в бухгалтерию с указанием должностных лиц, ответственных за их составление и предоставление.

1.6. Формы и порядок составления отчетности.

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации юридического лица.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется за отчетный период менее года.

Бухгалтерская отчетность публикуется по итогам года и утверждению финансовых результатов, в случае если отчетность подлежит обязательному аудиту, такая бухгалтерская (финансовая) отчетность должна публиковаться вместе с аудиторским заключением.

В целях формирования государственного информационного ресурса один экземпляр составленной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее - обязательный экземпляр отчетности) представляется в налоговый орган по месту нахождения Общества.

Обязательный экземпляр отчетности представляется в виде электронного документа по телекоммуникационным каналам связи через оператора электронного документооборота, являющегося российской организацией и соответствующего требованиям, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов, не позднее трех месяцев после окончания отчетного периода. При представлении обязательного экземпляра отчетности, которая подлежит обязательному аудиту, аудиторское заключение о ней представляется в виде электронного документа вместе с такой отчетностью либо в течение 10 рабочих дней со дня, следующего за датой аудиторского заключения, но не позднее 31 декабря года, следующего за отчетным годом. В случае исправления ошибки в бухгалтерской (финансовой) отчетности, обязательный экземпляр которой представлен в налоговый орган по месту нахождения Общества, экземпляр бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором ошибка исправлена, представляется в налоговый орган по месту нахождения экономического субъекта в виде электронного документа по телекоммуникационным каналам связи через оператора электронного документооборота не позднее чем через 10 рабочих дней со дня, следующего за днем внесения исправления в бухгалтерскую (финансовую) отчетность либо за днем утверждения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, если федеральными законами и (или)

учредительными документами экономического субъекта предусмотрено утверждение бухгалтерской (финансовой) отчетности экономического субъекта..

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность для внутренних целей, а также для предоставления заинтересованным внешним пользователям (в том числе контрагентам, банкам и т.д.) состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах.

1.7. Денежные средства и эквиваленты.

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».

1.8. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Плановые инвентаризации активов проводятся ежегодно по состоянию на дату, определяемую Обществом самостоятельно, но не ранее 1 октября.

В обязательном порядке проводятся инвентаризации согласно п.27 Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация объектов основных средств проводится ежегодно в срок не ранее 1 октября отчетного года. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

1.9. Оценка существенности показателей.

Показатель отчетности считается существенным, если его не раскрытие в бухгалтерской отчетности может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе бухгалтерской отчетности.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях должны приводиться в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень

существенности или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей.

Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет более 10% удельного веса статьи бухгалтерской отчетности

2. Учет основных средств.

2.1. Общие положения.

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

Переоценка объектов основных средств Общества не производится.

2.2. Принятие к учету.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества либо для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- Общество не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- объект способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности данных активов в эксплуатации их учет ведется на отдельном забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

3. Нематериальные активы.

3.1. Общие положения.

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

3.2. Оценка нематериальных активов.

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

Переоценка нематериальных активов Общества не производится.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

4. Материально-производственные запасы.

4.1 Общие положения.

Учет МПЗ Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 05/01, утвержденного Приказом Минфина РФ № 44н от 09.06.2001г.

Общество классифицирует МПЗ на следующие категории:

- Сырье и материалы, в т.ч. оборачиваемые;
- Спецодежда и спецоснастка;
- Готовая продукция и товары для перепродажи;
- Полуфабрикаты покупные.

МПЗ отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

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

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости (взвешенная).

Оценка МПЗ по средней себестоимости производится по каждой группе (виду) запасов путем деления общей себестоимости группы (вида) запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

4.2. Учет материалов.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания актива в качестве основных средств (п.4 ПБУ_6/01), и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

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

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством).

Учет товаров ведется на счете 41 «Товары» по фактической себестоимости.

5. Финансовые вложения.

5.1. Основные положения.

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

К финансовым вложениям Общества относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях, сроком по договору свыше 3-х месяцев;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования и пр.;
- вклады организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений Общества, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ_19/02.

Не учитываются в составе финансовых вложений и не отражаются по балансовому счету 58 «Финансовые вложения» инвестиции в следующие финансовые активы:

- собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения Общества в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые Обществом за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
- драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

По принятым к бухгалтерскому учету государственным ценным бумагам и ценным бумагам других организаций в аналитическом учете должна быть сформирована как минимум следующая информация: наименование эмитента и название ценной бумаги;

- наименование эмитента и название ценной бумаги;
- номер, серия и т.д.;
- номинальная цена;
- цена покупки;

- расходы, связанные с приобретением ценных бумаг;
- общее количество;
- дата покупки;

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

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются в зависимости от срока обращения с подразделением на:

- долгосрочные - если срок обращения (погашения) по ним более 12 месяцев после отчетной даты;
- краткосрочные - если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты.

5.2. Оценка финансовых вложений.

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

5.3. Учет выбытия финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ_9/99 и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

По финансовым вложениям в виде дисконтных векселей Общество разницу между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, ежемесячно относит в состав прочих доходов или расходов.

Дисконт, подлежащий получению Обществом за предоставление в пользование денежных средств, а также проценты, начисленные по векселям, в соответствии с условиями выпуска, признается ежемесячно в составе прочих доходов.

6. Займы и кредиты.

6.1. Общие положения.

Учет кредитов и займов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденному Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г № 107н (далее - ПБУ 15/2008).

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам;
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов,

выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

6.2. Порядок учета расходов по заемным средствам.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий, указанных в п.9 ПБУ 15/2008:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца следующего за месяцем зачисления инвестиционного актива в состав основных средств, либо нематериальных активов.

Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов единовременно.

Начисление процентов по облигациям производится равномерно в течение срока обращения облигаций.

Дополнительные затраты по эмиссии и обращению облигаций включаются в состав прочих расходов единовременно.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

7. Учет поступления и использования инвестируемых средств.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в ИДП ведется на счете 76 субсчет «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» 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 и счете 76.05, аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП. Суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов ИДП, отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса в составе строки «Запасы».

8. Расходы по инвестиционной деятельности.

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 «Строительство объектов основных средств» и (или) 36 субсчет «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 субсчет «Строительство объектов основных средств» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 субсчет «Затраты по ИДП» 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 взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.
- по объектам строительства, где 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.

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 по сопровождению проекта (арендные платежи и оформление земельного участка в собственность 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 порубочный 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 затраты на проектно-изыскательские работы, 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 СМР подземной части корпуса, прочие затраты по СМР подземной части, затраты на монолит 1 этажа, затраты 1 этажа, затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки), затраты на оборудование подземной части корпуса, 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 устройство свайного поля, затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтов, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), отделка МОП, затраты на наружное освещение, затраты на отделку квартир, затраты по монтажу дренажа, кронштейнов, корзин, прочие затраты на СМР по благоустройству, затраты по монтажу и стоимости кондиционеров, затраты на устройство декоративных балконов, затраты на оборудование надземной части корпуса, прочие затраты на

- строительство, затраты на ИТП, затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки), 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);

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 «Прямые затраты по объектам ИДП» 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 «Прямые затраты по объектам ИДП» 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 «Прямые затраты по объектам ИДП» 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 «Прямые затраты по объектам ИДП» 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 затраты по объектам 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 порубочный 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 «Прямые затраты по объектам ИДП» 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 «Прямые затраты по объектам ИДП».

9. Формирования стоимости объектов ИДП

9.1. 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 по результатам обмеров БТИ, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

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).

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 по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передаче при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

9.2. 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 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.2 «НДС себестоимости ДДУ» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП», относятся также на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по

нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП», по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы в прошлых отчетных периодах, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы» на статью «Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы в прошлых отчетных периодах, относится на счет 91.02 «Прочие расходы» на статью «Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, в текущем отчетном периоде (в текущем году), по Договорам ДДУ относятся в уменьшение финансового результата по Вознаграждению на сч 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» на статью «Вознаграждение по ДДУ», по договорам ДКП относится на сч 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» на статью «Себестоимость продаж». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства в текущем отчетном периоде (в текущем году), по Договорам ДДУ относятся в уменьшение финансового результата по Вознаграждению на сч 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» на статью «Вознаграждение по ДДУ», по договорам ДКП относится на сч 90.02.1. Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» на статью «Себестоимость продаж». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.

9.3. Определение финансового результата по объектам 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 «Себестоимость ИДП по ДДУ» в дебет счета 76 субсчет «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передачи объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества. Экономия или перерасход для финансового результата определяется в целом по Объекту ИДП (корпусу).

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 "Выручка по деятельности с основной системой налогообложения".

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.

10. 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 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» 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 19.36.2 «НДС затрат по видам ИДП» на счет 19.36.3 «НДС затрат по видам объектов недвижимости».

НДС с суммы расходов, напрямую относимых на объекты ИДП и учитываемым на счете 36.01.2 «Прямые затраты по объектам недвижимости», при поступлении расходов относится на субсчета 19.36.1.02 «НДС прямых затрат по ОН» и не подлежит дальнейшему распределению по видам объектов недвижимости.

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.

15. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы.

15.1. 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 № 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 007 «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.

15.2. 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;
- неустребованным 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 не востребовавшимся 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 не востребовавшимися 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 не востребовавшихся МПЗ производится по состоянию на последнее число каждого квартала.

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

Перевод МПЗ в категорию не востребовавшихся 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 не востребовавшихся.

В категорию не востребовавшихся 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 не востребовавшиеся 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.

15.3. 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.

15.4. 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 (P)* 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 (Ипм)* и *суммы фактически начисленных отпускных (От)*:

$$Н = Ипм - От$$

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Рсв)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви)* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Рсвн)*:

$$Рсв = Рсви - Рсвн$$

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви) - 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 (Рсви) рассчитывается как произведение *Суммы резерва (исчислено) (И)* на *Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Тсв)*:

$$Рсви = И * Тсв,$$

Показатель *Текущая ставка страховых взносов (Тсв)* определяется как отношение *суммы взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, ФСС НС и ПЗ сотрудника, начисленных в текущем месяце (ФактСв)*, к *фактическим начислениям, составляющим ФОТ оценочного обязательства (ФактФот)*:

$$Тсв = ФактСв / ФактФот$$

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 (Р)*);

на оплату страховых взносов/взносов (*Сумма резерва страховых взносов (Рсв)*);

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).

16. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт

16.1. Общие положения

Настоящий порядок устанавливает методику формирования и использования оценочного обязательства на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание (далее Резерв) в бухгалтерском и налоговом учете Общества осуществляющего деятельность Застройщика (далее Общество).

Нормативная база по формированию и использованию оценочного обязательства на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание:

- ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы";
- Налоговый кодекс РФ (ст.267 НК РФ).

Резерв создается на гарантийный ремонт и обслуживание реализованных с 01.01.2019 года квартир, апартаментов и нежилых помещений (кроме кладовых помещений) (далее – Объект).

Оценочное обязательство на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание реализованных объектов в налоговом и бухгалтерском учете начисляется в аналогичном порядке. В рамках начисления и использования оценочного обязательства разниц между бухгалтерским и налоговым учетом не возникает.

16.2. Создание оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

Общество создает резерв в рамках договоров, по условиям которых Общество обязуется производить гарантийный ремонт и обслуживание проданных объектов в течение гарантийного срока.

Общество создает оценочное обязательство по гарантийному ремонту и обслуживанию товаров (работ, услуг) в размере, не превышающем ожидаемых расходов на указанные затраты.

Под ожидаемыми расходами понимаются расходы на выполнение гарантийных обязательств, с учетом срока гарантии.

Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) - 5%:

$$\text{РезервГР} = \text{стоимость реализованного объекта по договору} \times 5\%$$

Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и отражается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». Оценочное обязательство начисляется:

- ежеквартально (для Обществ отчетным периодом по налогу на прибыль для которых является квартал);
- ежемесячно (для Обществ отчетным периодом по налогу на прибыль для которых является месяц).

В бухгалтерском учете отчисления в резерв на гарантийный ремонт относятся к расходам по обычным видам деятельности (п. 5 ПБУ 10/99, п. 8 ПБУ 8/2010).

Для целей налогообложения отчисления в резерв отражаются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией (п.1 ст.264 НК РФ).

16.3. Использование оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

При осуществлении гарантийного ремонта и обслуживания затраты на его проведение списываются за счет созданного оценочного обязательства.

В случае, если фактические расходы на гарантийный ремонт и обслуживание в каком-либо отчетном периоде превышают сумму созданного оценочного обязательства, разница подлежит включению в состав прочих расходов Общества того месяца, в котором был произведен ремонт.

16.4. Прекращение обязательств на гарантийный ремонт и обслуживание

Сумма ранее созданного и неиспользованного оценочного обязательства по окончании сроков действия обязательств по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию подлежит восстановлению.

16.5. Инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

Перед составлением годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности проводится инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание, в ходе которой проверяется правильность создания оценочного обязательства,

расчета зарезервированных сумм и фактически произведенных расходов, под которые сформировано оценочное обязательство.

В ходе инвентаризации:

- определяются суммы недоиспользованного оценочного обязательства, по которым срок предоставленной по ним гарантии истек. Эти суммы подлежат исключению из общей суммы оценочных обязательств;
- анализируются ожидаемые и фактические данные по гарантийным обязательствам на дату инвентаризации. При необходимости сумма оценочного обязательства может быть скорректирована с учетом измененных данных выполнения гарантийных обязательств на дату инвентаризации.

Сумма неиспользованного в отчетном периоде резерва по гарантийному ремонту и обслуживанию реализованного объекта переносится на следующий отчетный период (год) до окончания сроков действия обязательств по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию по договору.

17. Оценочные обязательства по объектам ИДП

17.1. 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 Организации существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Организация не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Организации, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Расчет суммы оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату отражения реализации объектов недвижимости и хранится в Регистре по оценочным обязательствам.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию объектов недвижимости, входящих в ИДП не создается в случае если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов.

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

Оценочные обязательства по плановым расходам корпуса, дома, площадки, микрорайону, очереди, СКБ учитываются обособленно.

Начисление оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП отражается по кредиту счета 96.38 «Резервы ИДП» в корреспонденции со счетом 38 «Плановые расходы ИДП» в разрезе видов объектов ИДП в сумме включая НДС.

Ежеквартально (ежемесячно) 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, в разрезе вида объектов ИДП, по которым ранее было начислено оценочное обязательство.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96.38 «Резервы ИДП» относится на прочие доходы Общества.

17.2. Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

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

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

Оценочное обязательство на создание отдельно стоящих объектов и встроенных 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 по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры (**Ор**) формируется как разница 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 (включая НДС) 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 96.38 «Резервы ИДП» по виду объекта ИДП - СКБ, в корреспонденции со счетом затрат 38 «Плановые расходы ИДП» по виду объекту ИДП - СКБ.

Ежеквартально (ежемесячно) 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 виду объекта СКБ.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96.38 «Резервы ИДП» относится на прочие доходы Общества.

18. Доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации собственной продукции;
- доходы от реализации товаров;
- доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

- дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов, по инвестиционным договорам, то разница между суммой средств целевого финансирования и его стоимостью для Общества определяется на

дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то разница между суммой средств полученного целевого финансирования объектов недвижимости входящих в объект строительства и его стоимостью для Общества определяется на дату первого Передаточного акта подписанного на объект недвижимости входящего в объект строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Исключением являются, объекты недвижимости - нежилые помещения, по таким объектам недвижимости разница определяется на дату подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

18.1 Прочие доходы

Доходы определяются исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

В соответствии с п.7 ПБУ_9/99 прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;

- сумма дооценки активов;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

19. Расходы.

19.1 Расходы по обычным видам деятельности.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а также с выполнением работ, оказанием услуг.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному), налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство), компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду и прочие сборы.

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;
- по способу распределения по объектам калькуляции – на прямые и косвенные распределяемые.

Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

19.2 Расходы, связанные с основным производством.

Под основным понимается производство, занятое изготовлением той продукции (выполнением работ, оказанием услуг), для выпуска (выполнения) которой создано Общество.

По дебету счета 20 «Основное производство» отражаются прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, выполнением работ и оказанием услуг;

По кредиту счета 20 «Основное производство» отражаются суммы фактической себестоимости завершенной производством продукции, выполненных работ и услуг (дебет счетов 43 «Готовая продукция», 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)», 90 «Продажи» и др.).

Накопление расходов, связанных с основным производством, в аналитическом учете осуществляется:

- по подразделениям;
- по номенклатуре;
- по статьям расходов.

На счете 20 отражаются:

- стоимость материалов, используемых при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг);
- заработная плата работников, непосредственно осуществляющих производство продукции (выполнение работ, оказание услуг);
- страховые взносы, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда;
- начисленная амортизация по основным средствам, используемым при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), за исключением общехозяйственного назначения;
- другие расходы, непосредственно связанные с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг).

19.3 Общехозяйственные расходы

К общехозяйственным относятся расходы для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- расходы по налогу на имущество и земельному налогу;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце месяца в дебет счета 90.07 «Управленческие расходы».

19.4 Коммерческие расходы

К коммерческим относятся расходы, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;
- на рекламу.
- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, расходы на рекламу и т.д.);
- суммы начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Инвестиционные издержки по ИДП» в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

На субсчете 44 субсчет «Инвестиционные издержки по ОН» учитываются:

- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- коммунальные услуги по объектам недвижимости.

Со счета 44 субсчет «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 субсчет «Расходы на продажу».

На субсчете 44 субсчет «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются:

- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- коммунальные услуги по объектам недвижимости.

Со счета 44 субсчет «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» указанные расходы ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90 субсчет «Расходы на продажу» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце.

Счет 44 субсчет «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» может иметь остаток на конец месяца в сумме расходов на оформление права собственности на объекты недвижимости, расходов на оформление договоров долевого участия, коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

Остаток по счету 44 на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

19.5 Незавершенное производство

Продукция, не прошедшая всех стадий обработки (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, а также изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и технической приемки, относятся к незавершенному производству.

Работы (услуги), процесс выполнения (оказания) которых не завершен к окончанию месяца и которые не приняты заказчиком, также относятся к незавершенному производству.

Остаток по счету 20 «Основное производство» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерской отчетности по прямым статьям затрат.

19.6 Прочие расходы

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, что не являются доходами от обычных видов деятельности);
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

Информация для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему год.

Данные за прошлые годы в текущей отчетности не совпадают с данными в ранее составленной, утвержденной и переданной пользователям отчетности.

В 2020 году Общество изменило порядок отражения в бухгалтерском балансе расходов на создание объекта строительства:

В 2018-2019 годах средства в том числе НДС, направленные на финансирование технического заказчика строительства и подрядчиков для строительства ЖК «Полярная, вл.25» отражались в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы», а в 2020 году в составе запасов по строке 1210 «Запасы».

Выполняя требования п. 10 ПБУ 4/99 и п. 15 ПБУ 1/2008 о сопоставимости сравнительных показателей, при формировании бухгалтерского баланса за 2020 год были ретроспективно изменены показатели строк: 1210 «Запасы», 1260 «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2019 года и 31.12.2018 года соответственно.

Данные изменения не повлияли на валюту баланса, итоги разделов и финансовый результат 2018-2019 года, и не является исправлением ошибок, относящихся к прошлым отчетным периодам.

В 2018-2019 годах в стр. 1510 «Заемные средства» (Краткосрочные) ошибочно отражались проценты по долгосрочным займам вместо стр. 1410 «Заемные средства» (Долгосрочные). В связи с чем ретроспективно изменены показатели строк стр.1510 «Заемные средства» (Краткосрочные) и 1410 и «Заемные средства» (Долгосрочные).

Информация для сопоставимости данных «Бухгалтерский баланс»

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду	31.12.18 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду
Запасы:	2 472 828	10 301 717	8 903	5 978 869
Затраты на строительство и проектирование	0	7 828 889	0	5 969 966
Прочие оборотные активы	7 829 382	493	5 972 677	2 711
Затраты на строительство и проектирование	7 828 889	0	5 969 966	0
Заемные средства (1410)	216 371	218 750	0	0
Проценты по долгосрочным займам	0	2 380	0	0
Заемные средства (1510)	3 313	933	0	0
Проценты по долгосрочным займам	2 380	0	0	0

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

Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

Табл.1

Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
		(222 445)
Себестоимость готовой продукции	(222 445)	(12 717)

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

Табл.2

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
		(910 264)
Амортизация собственных основных средств	(328)	(306)
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	(41 531)	0
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	(27 921)	(43 407)
Расходы на гарантийный ремонт	(511 015)	(46 515)
Расходы на оформление права собственности	0	(352)
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	(256 505)	(257 394)
Затраты на эксплуатацию до заселения/до передачи эксплуатирующей организации	(7 348)	
Затраты по офисам заселения	(1 002)	(2 042)
Затраты по регистрации ДДУ	(2 622)	(28)
Офисы продаж	(15)	(113)
Прочие коммерческие расходы	(1 033)	(47 576)
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	(58 672)	0
Прочее	(2 272)	0

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2017 году Обществом 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 2020 год	Показатель за 2019 год
	(8 912)	(10 637)
Абонентская плата	(7)	(31)
Амортизация собственных основных средств	(2 245)	(1 742)
Аренда машин и оборудования	(3)	(13)
Аудиторские услуги	(102)	(102)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 800)	(1 075)
Заработная плата	(1 782)	(2 604)
Интернет	0	(121)
Налог на имущество	(244)	(278)
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	(207)	(233)
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обе	(10)	(63)
Страхование от несчастных случаев	(4)	(3)
Страховые взносы	(776)	(740)
Техническое обслуживание	0	(47)
Услуги оценщиков	0	(30)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	(1 654)	(1 257)
Услуги по очистке сточных вод	0	(1 937)
Хозтовары	0	(356)
Юридические услуги	0	(5)
Прочее	(78)	0

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

Табл.4

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
	Проценты к получению	100 405
Прочие доходы (%%)	100 405	55 983
Проценты к уплате	(32 187)	(3 323)
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО Договор № б/н от 01.07.2019 Договор займа	(2 878)	(2 380)
ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 4881 от 27.11.2019 Кредитное соглашение	0	(943)
Рассрочка за изменение вида разрешенного использования земельного участка	(29 310)	0
Прочие доходы, из них:	112 351	1 926

Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	111 869	0
Излишки готовой продукции	0	741
Списание дебиторской задолженности	111	143
Реализация ОС, материалов, прочих работ (услуг)	0	692
Штрафы	350	350
Прочее	21	0
Прочие расходы, из них:	(4 070)	(8 406)
Расходы на услуги банков	(465)	(298)
Расходы на услуги реестродержателя	(451)	0
Резерв по сомнительным долгам	(306)	(2 184)
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности	(99)	0
Судебные издержки	(1 560)	0
Вступительный взнос в ПОВСОЗ	0	(1 000)
Услуги реестродержателя	0	(267)
Штрафы, пени, неустойки	(1 140)	(153)
Недостачи	0	(2 542)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	0	(660)
Убыток по обслуживающим производствам и хозяйствам при отсутствии реализации	0	(993)
Прочее	(49)	(309)

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль 3 157 315 тыс. руб.

Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

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

Табл.5

Вид (группа) ОС	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
		13 942	16 189
Здания и сооружения	10 204	11 958	12 515
Машины и оборудование	141	176	0
Другие виды основных фондов	3 597	4 055	3 232

Основные средства, полученные в аренду.

На забалансовом счете 001 учтена кадастровая стоимость арендованных у Департамента городского имущества города Москвы земельных участков по договорам: М-02-510754 от

04.05.2017 и М-02-510754 от 04.05.2017г. стоимость которых на 31.12.200 г 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 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	0	0	107
Приобретение основных средств для офиса продаж	0	0	107

По условиям договора агентского договора № ЛЗСМиК/ГК-17 от 12.07.2017 Общество обязуется предоставить оборудованное помещение для ведения деятельности агента.

Оборотные активы

Строка 1210 «Запасы» (в тыс. руб.)

Табл.7

Запасы	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	8 139 041	10 301 717	5 978 869
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	19	289	454
Готовая продукция	337 188	2 466 532	-
Незавершенное производство	5 169	5 430	2 868
Товары	577	577	5 581
Затраты на строительство и проектирование	7 796 088	7 828 889	5 969 966
Арендные платежи по земле	0	198 988	191 258
НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства	379 748	436 093	290 306
Прочие строительные расходы	2 353 585	3 214 115	2 563 905
Расчеты с поставщиками и заказчиками ИДП	5 062 755	3 979 693	2 924 497

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

Табл. 8

Дебиторская задолженность	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	92 054	81 770	21 104
Покупателей и заказчиков, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	11 605	3 971	5 855

Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	526	346	1 537
Расчеты с прочими дебиторами, с учетом резерва по сомнительным долгам	79 679	77 105	12 912
Расчеты по налогам и сборам	67	103	503
Расчеты с внебюджетными фондами	152	220	272
Расчеты с персоналом по оплате труда	25	25	25

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

Табл.9

Прочие оборотные активы	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
		1 545	493
НДС с авансов полученных	1 533	77	96
Недостачи и потери	0	0	2 542
Расходы будущих периодов	12	416	73

09.01.2017 года и 15.08.2018г. были заключены договоры б/н на выполнение функций Технического Заказчика с ПАО «Группа Компаний ПИК» и ООО «ГП-МСК» соответственно на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно– монтажных работ. Согласно условиям договоров затраты, на проектирование и строительство по объекту: Москва, ул. Полярная, д. 25, передаются АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» (Застройщик) ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности Общества все затраты по проектированию и строительству отражаются своевременно.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство по объекту АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» привлекает не только средства участников долевого строительства, а с переходом на экскроу-счета по отдельным объектам недвижимости и кредитные средства банков. В связи с чем было заключено Кредитное соглашение №4881 от 27.11.2019г. с ПАО Банк ВТБ на финансирование строительства не введенных в эксплуатацию объектов по адресу Полярная, 25 с 4-7, 9-15.

В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Прочие оборотные активы»

Капитал

В 2020 году Обществом были начислены дивиденды в соответствии с решениями единственного участника:

Дата решения	Период выплаты	Сумма
29.12.2020	2020 год (промежуточные)	2 293 160
ИТОГО		2 293 160

Дивиденды в 2020 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Переоценка внеоборотных активов не производилась.

АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» является дочерней компанией 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. Для проведения работ по строительству жилого комплекса Обществом открыта Кредитная линия в Банке ВТБ (ПАО).

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемии COVID-19 не оказала на нее существенного влияния.

ОИДП реализуемые Обществом	Дата завершения строительства
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.1	Сентябрь 2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.2	Июль 2024
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.3	Октябрь 2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 3	Июль 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 4	Декабрь 2021
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 5	Июнь 2021
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 6	Сентябрь 2022

В 2020 году было получено РНВ еще по нескольким корпусам

ОИДП реализуемые Обществом	Дата разрешения на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп. 1.3	30.09.2020
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, корп. 5	07.12.2020

Согласно поправкам в 214-ФЗ «О долевом строительстве...», с 1 июля 2019 года АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» при расчетах с участниками долевого строительства использует эскроу-счета, т.е. счета для депонирования средств до завершения возведения новостройки по следующим объектам:

ОИДП реализуемые Обществом	Дата получения ЗОСК	Дата получения РНС	Дата завершения строительства
1	2	3	4
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 3	Не получено	Июнь 2018	Июль 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 4	Не получено	Июнь 2018	Декабрь 2021
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 6	Не получено	Июнь 2018	Сентябрь 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.1	Не получено	Июнь 2018	Сентябрь 2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.2	Не получено	Июнь 2018	Июль 2024
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.3	Не получено	Июнь 2018	Октябрь 2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.4	Не получено	Июнь 2018	Февраль 2024

Сумма обязательств по договорам долевого участия заключенных с использованием эскроу-счетов на 31.12.2020 г. составила:

ОИДП	Сумма обязательств по заключенным ДДУ (тыс.руб.)	Сумма средств поступивших на эскроу-счета (тыс.руб.)
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 3	5 970	0
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 4	2 651 976	2 611 677
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 6	1 034 653	996 705
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.1, 2.2	11 415	0
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, многоуровневая автостоянка на 300 м/м, корпус Гр3	178 490	178 009

Долгосрочные обязательства

Строка 1410 «Заемные средства» (тыс.руб.)

Табл.10

	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Прочие обязательства	2 123 195	218 750	0
Долгосрочны кредиты, в т.ч: ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 4881 от 27.11.2019 Кредитное соглашение	2 116 175	215 823	0
Долгосрочные займы, в т.ч.: ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО Договор № б/н от 01.07.2019 Договор займа	1 766	548	0
%% по долгосрочным займам, в т.ч.: ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО Договор № б/н от 01.07.2019 Договор займа	5 255	2 379	0

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

Табл.11

	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Прочие обязательства	505 403	2 641 568	1 974 621
Расчеты по ДДУ	5 074	2 141 239	1 424 621
Расчеты по договорам соинвестирования, в т.ч.: ГП-МО ООО г. Москва, ул. Полярная, вл. 25; Договор №б/н от 29.06.2018	550 000	500 325	550 000

Краткосрочные обязательства

Строка 1510 «Заемные средства» (тыс.руб.)

Табл.12

	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Прочие обязательства	31 648	933	-
Проценты по краткосрочным кредитам	31 648	933	-

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

Табл. 13

Кредиторская задолженность	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	7 258 919	9 247 366	4 858 700
<i>Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС</i>	107 631	182 881	17 345
<i>Задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	29	50	82
<i>Задолженность по налогам и сборам</i>	710 438	305	0
НДС	0	0	0
Налог на имущество	79	0	0
Налог на прибыль	710 358	305	0
Прочие налоги	1	0	0
<i>Авансы полученные, с учетом НДС</i>	203 217	158 802	629
<i>Авансы полученные по инвестиционным договорам, с учетом НДС</i>	3 679 414	8 487 791	4 348 050
Расчеты по ДДУ	3 679 414	8 487 791	4 348 050
<i>Расчеты с учредителями</i>	2 293 160		
<i>Расчеты с прочими кредиторами, с учетом НДС</i>	265 030	417 537	492 594

Оценочные обязательства

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

Табл. 14

Оценочные обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	655 859	47 118	726
Резерв на оплату отпусков	509	603	726
Резервы ИДП	97 820	0	0
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	567 530	46 515	0

4. Операции в иностранной валюте

В 2020 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5. Неденежные операции.

В 2020 году АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» не осуществляло неденежные операции.

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

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» (в тыс. руб.)

Табл. 15

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	28 040	62 615	63 452
Основные средства	22	10	272
Оценочные обязательства по отпускам	102	121	404
Резерв по сомнительным долгам	2 033	2 448	2 011
Убыток от основной деятельности	175	60 037	60 446
Прочие оценочные обязательства	6 144	0	319
Плановые расходы ИДП	19 564	0	0

Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (в тыс. руб.)

Табл. 16

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	8 169	2 156	137
Основные средства	105	146	74
Кредиторская задолженность	1 972	2 010	0
Прочие расходы	6 092	0	63

7. 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
1	ПАО «Группа Компаний ПИК»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	ООО «ПИК-Корпорация»	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
4	ООО «ГП-МО»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
5	ООО «ГП-МСК»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
6	ООО «ПИК-Менеджмент»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация 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».

8. 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 2019 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)	-	121 408,36	383 450,99	315 427,28	-	53 384,66	безналичные/краткосрочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	1 845 928,98	-	511,79	1 843 906,16	2 534,62	-	безналичные/краткосрочная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (предоставление права пользования товарным знаком)	-	24 281,67	82 440,62	69 510,49	-	11 351,54	безналичные/краткосрочная
4	ПАО «Группа Компаний ПИК» (бухгалтерское обслуживание)	-	450,00	1 800,00	1 800,00	-	450,00	безналичные/краткосрочная
5	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение технического заказчика)	-	-	83 700,40	83 700,40	-	-	безналичные/краткосрочная
6	ООО «ГП-МО» Договор №б/н от 29.06.2018-с инвесторами по квартирам	-	500 329,17	-	-	-	500 329,17	безналичные/краткосрочная
7	ООО «ГП-МСК» Договор №Д640397/18 от 15.08.2018-по	-	17 076,717	33 876,71	16 800,00	-	-	безналичные/краткосрочная

	вознаграждение за услуги							
8	ООО «ГП-МСК» Договор №Д640397/18 от 15.08.2018-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	2 133 764,35	-	-	2 871 439,09	-	-	безналичные/краткосрочная
9	ООО «ПИК-Менеджмент» Договор №Д777030/19 от 30.04.2019-по вознаграждению за услуги	-	6 087,00	79 131,00	79 131,00	-	6 087,00	безналичные/краткосрочная
10	ООО «ПИК-Менеджмент» Договор №Д777030/19 от 30.04.2019-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	55 526,37	-	2 134 284,70	1 737 448,14	452 362,92	-	безналичные/краткосрочная

9. Обеспечения обязательств выданные и полученные.

На забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» Общества отражены выданные обеспечения

Наименование контрагента	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
		66 952 000	57 552 000
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	57 552 000	57 552 000	57 552 000
Договор № б/н от 04.05.2018 Договор поручительства за АО ПИК-Регион	29 500 000	29 500 000	29 500 000
Договор № б/н от 16.05.2018 Договор поручительства за АО ПИК-Регион	21 000 000	21 000 000	21 000 000
Договор № б/н от 18.06.2018 Договор поручительства за ООО Жилстройэнерго-М	2 402 000	2 402 000	2 402 000
Договор № б/н от 20.06.2018 Договор поручительства за АО ПИК-Регион	4 650 000	4 650 000	4 650 000
ВТБ (ПАО) БАНК	9 400 000	0	0
Договор № 4881 от 27.11.2019 Кредитное соглашение ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	9 400 000	0	0

10. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность имеется. Созданы резервы по сомнительным долгам.

11. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2020 год:

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения (тыс.руб.)</i>
Заработная плата по основному виду деятельности:	178 979
в том числе генерального директора	178 979

12. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2020 и дату подготовки отчетности – нет.

13. Информация по сегментам (ПБУ 12/2010)

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

14. Инвентаризация.

При подготовке составления годовой бухгалтерской отчетности была проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств на основании Приказа руководителя №1-ИНВ от 01.12.2020г.

15. 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

ПИК

Генеральный директор

10 марта 2021 года



Власов Сергей Евгеньевич

Исполнитель: Единархова Ж.Н.
Тел.: +7 (903) 125-65-74

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью



66 (шестьдесят шесть)) лист(ов)

Генеральный директор
ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.