

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 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), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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.

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006037373



С.А. Дмитриев

Н.В. Клюкин

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

«21» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды
		0710001
		31 12 2021
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 Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	11 350	13 942	16 189
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	9 716	10 204	11 959
	Машины и оборудование	11502	320	141	176
	Другие виды основных средств	11503	1 314	3 597	4 055
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
т.14	Отложенные налоговые активы	1180	9 164	28 040	62 615
	в том числе:				
	ОНА по основным средствам	11801	35	22	10
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11802	123	102	121
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11803	1 972	2 033	2 448
	ОНА по расходам будущих периодов	11804	127	175	60 037
	ОНА по прочим расходам	11805	1 494	6 144	-
	ОНА по плановым расходам ИДП	11806	5 412	19 564	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 515	41 982	78 804
т.6	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	9 594 203	8 139 041	10 301 717

	в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	10	19	289
	Незавершенное производство	12102	195 839	5 169	5 430
	Готовая продукция	12103	1 800 096	337 188	2 466 532
	Товары	12104	577	577	577
	Затраты на строительство и проектирование	12105	7 597 681	7 796 088	7 828 889
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	3 993	3 914
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	-	-	434
	НДС по ОИДП	12202	-	3 993	3 480
т.7	Дебиторская задолженность	1230	86 959	92 054	81 770
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	191	526	346
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	3 671	11 605	3 971
	Расчеты по налогам и сборам	12303	44	67	103
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	129	152	220
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	82 899	79 678	77 105
	Расходы по оплате труда	12306	25	25	25
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 000 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	218 431	3 181 768	1 704 227
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	218 431	3 005 768	1 581 214
	Денежные средства на спецсчетах	12502	-	176 000	123 000
	Денежные средства в кассе	12503	-	-	13
т.8	Прочие оборотные активы	1260	6 645	1 545	493
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	6 633	1 533	77
	Расходы будущих периодов	12602	12	12	416
	Итого по разделу II	1200	11 906 239	11 418 401	12 092 121
	БАЛАНС	1600	11 926 753	11 460 383	12 170 925

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	31 765	673 934	(190 221)
	Итого по разделу III	1300	235 020	877 189	13 034
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т.9	Заемные средства	1410	3 960 037	2 123 196	218 750
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 954 125	2 116 174	215 823
	Долгосрочные займы	14102	437	1 766	548
	Проценты по долгосрочным займам	14103	5 475	5 255	2 380
т.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	9 905	8 169	2 156
	в том числе:				
	ОНО по основным средствам	14201	69	105	146
	ОНО по прочим расходам	14202	9 834	6 092	2 010
	ОНО по издержкам обращения	14203	2	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
т.10	Прочие обязательства	1450	500 329	505 403	2 641 568
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	5 074	2 141 239
	Расчеты по договорам соинвестирования	14502	500 329	500 329	500 329
	Итого по разделу IV	1400	4 470 271	2 636 768	2 862 474
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т.11	Заемные средства	1510	7 487	31 648	933
	в том числе:				
	Проценты по краткосрочным кредитам	15101	7 487	31 648	933
т.12	Кредиторская задолженность	1520	6 412 311	7 258 919	9 247 366
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	33 210	107 631	182 881
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	245 477	203 217	158 802
	Расчеты по налогам и сборам	15203	55 537	710 438	305
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	29	29	50
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	66	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	108 446	265 030	417 537
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15207	3 816 687	3 679 414	8 487 791
	Расчеты с учредителями	15208	2 152 860	2 293 160	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
т.13	Оценочные обязательства	1540	801 664	655 859	47 118
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	617	509	603

	Резервы ИДП	15402	27 062	97 820	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	773 986	557 530	46 515
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 221 462	7 946 426	9 295 417
	БАЛАНС	1700	11 926 753	11 460 383	12 170 925



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
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 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	2 536 555	4 911 804
	в том числе:			
	Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	21101	1 733 421	4 286 586
	Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	21102	25 599	60 994
	Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	21103	153 094	48 710
	Реализация по ДКП - Квартиры	21104	476 144	505 804
	Реализация по ДКП - Нежилые помещения	21105	-	9 710
	Реализация по ДКП - Гаражи	21106	67 411	-
	Реализация по ДКП - Кладовые помещения	21107	27 518	-
	Реализация по ДКП - Объекты инфраструктуры	21108	77	-
	Вознаграждение по ДДУ - Гаражи	21109	53 291	-
t.1	Себестоимость продаж	2120	(214 947)	(222 445)
	в том числе:			
	Реализация по ДКП - Квартиры	21201	(169 332)	(215 649)
	Реализация по ДКП - Нежилые помещения	21202	-	(5)
	Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	21203	-	(1 485)
	Реализация по ДКП - Гаражи	21204	(33 433)	-
	Реализация по ДКП - Кладовые помещения	21205	(12 182)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 321 608	4 689 359
t.2	Коммерческие расходы	2210	(471 261)	(910 264)
t.3	Управленческие расходы	2220	(7 701)	(8 912)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 842 646	3 770 183
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
t.4	Проценты к получению	2320	148 620	100 405
t.4	Проценты к уплате	2330	(17 204)	(32 187)
t.4	Прочие доходы	2340	2 721	112 351
t.4	Прочие расходы	2350	(257 135)	(4 070)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 719 648	3 946 682
	Налог на прибыль	2410	(352 086)	(789 367)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(331 476)	(748 778)
	отложенный налог на прибыль	2412	(20 610)	(40 589)
	Прочее	2460	(30)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 367 532	3 157 315

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 367 532	3 157 315
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	2
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710004		
			31	12	2021
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		

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 2019 г.	3100	193 578	-	-	9 677	(190 221)	13 034
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 157 315	3 157 315
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 157 315	3 157 315
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	-	-	-	-	(2 293 160)	(2 293 160)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

10

дивиденды	3227	X	X	X	X	(2 293 160)	(2 293 160)
-----------	------	---	---	---	---	-------------	-------------

11

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 2020 г.	3200	193 578	-	-	9 677	673 934	877 189
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 367 531	1 367 531
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 367 531	1 367 531
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	-	-	-	-	(2 009 700)	(2 009 700)
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	(2 009 700)	(2 009 700)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	193 578	-	-	9 677	31 765	235 020

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	235 020	877 189	13 034



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

11

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"		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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 689 607	3 340 417
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 546 741	440 667
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление финансирования расходов инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	-	-
поступление инвестиционных взносов	4115	-	2 870 690
по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
по договорам соинвестирования	4117	-	-
прочие поступления	4119	142 866	29 060
Платежи - всего	4120	(5 483 536)	(3 864 768)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 093 464)	(888 218)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 656)	(2 220)
процентов по долговым обязательствам	4123	(19 112)	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 028 883)	(38 880)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(2 944 259)	(2 449 107)
прочие платежи	4129	(396 162)	(486 343)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 793 929)	(524 351)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	137 666	100 322
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	806	-
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	136 860	100 322
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 000 000)	-
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	(2 000 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 862 334)	100 322

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 999 525	2 286 632
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 999 525	2 286 632
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	(2 306 598)	(385 063)
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	(2 150 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(156 598)	(385 063)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 692 927	1 901 569
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 963 336)	1 477 540
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 181 768	1 704 228
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	218 432	3 181 768
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

17

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» за 2021 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

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 31.12.2021г.

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	1 акция	0,0001%
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ 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 директора 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 2021 году действовала Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету, утвержденные Приказом №3 от 30.12.2020 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.

Бухгалтерский учет в АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» (далее Общество) ведется в соответствии с общими требованиями, установленными документами системы нормативного регулирования российского бухгалтерского учета, принятыми на федеральном уровне. Также применяются отраслевые стандарты, международные стандарты финансовой отчетности, рекомендации в области бухгалтерского учета в последовательности и порядке, определенном статьей 21 Федерального закона «О бухгалтерском учете» N 402-ФЗ и пунктами 7- 7.4 ФСБУ (ПБУ 1/2008).

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организовано руководителем Общества на основании договора со специализированной организацией.

Функции специализированной организации в части ведения бухгалтерского учета, регламент взаимодействия, обмена документами и т.д. определяются условиями договора на ведение учета и положениями настоящей учетной политики.

При этом организация, с которой заключен договор об оказании услуг по ведению учета, не несет ответственности за соответствие составленных другими лицами первичных учетных документов свершившимся фактам хозяйственной жизни.

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированных бухгалтерских программ 1С: Бухгалтерия 8.3 КОРП (ТУС-2); «1С: Зарплата и управление персоналом 8».

1.2. Рабочий план счетов.

Бухгалтерский учёт хозяйственной деятельности осуществляется в рамках Рабочего Плана счетов бухгалтерского учёта, разработанного на базе Плана счетов бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утверждённого Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н

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.

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.

Общество использует право не раскрывать всю обязательную информацию, если раскрытие информации в объеме, предусмотренном ПБУ, приведет или может привести к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации организации и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон. Такая информация раскрывается в ограниченном объеме, не включая те сведения, которые обуславливают указанные потери и (или) урон (Приказ Минфина России от 27.11.2020 N 287н «О внесении изменений в нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету»).

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

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 Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует МПЗ на следующие категории:

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

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

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

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

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 Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденного приказом Минфина РФ № 126н от 10.12.2002г.

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.

К финансовым вложениям не относятся права требования без дисконта, выданные беспроцентные займы и иные не приносящие доход активы (абз. 3 п. 3 ПБУ 19/02).

Такие активы учитываются на счете 76.09 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами». 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.

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 вексялям, в соответствии с условиями выпуска, признается ежемесячно в составе прочих доходов.

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 вексялям, 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 вексялям 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, при строительстве объектов ИДП без использования эскроу счетов ведется на счете 76.06 «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 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП с использованием эскроу счетов осуществляется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу». Аналитический учет ведется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

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:

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

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

Затраты, 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.

Затраты, которые относятся ко всей стройке подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами.

Укрупненно выделяются Виды объектов ИДП-Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом, Корпус.

Затраты по видам объектов ИДП, которые относятся к площадке (общеплощадочные затраты), микрорайону «микрорайонные затраты», очереди (очередные затраты), дому (общедомовые затраты) подлежат распределению между возводимыми на них объектами, независимо 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).

Затраты на возведение инженерных объектов, подлежащих передаче Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных затрат.

Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.4. Учетной политики «Расчет стоимости объектов ИДП».

Затраты, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.01.2 аналитика «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 затратам относятся:

- затраты по входу в проект (приобретение актива, затраты на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие затраты по входу в проект);

затраты 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);

затраты на ввод в эксплуатацию, затраты на эксплуатацию до заселения;

затраты 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 согласования инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);

затраты 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);

затраты по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);

затраты 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 08.01 «Приобретение земельных участков».

По дате регистрации права собственности на земельный участок его стоимость включается в прямые затраты по строительству (счет 36.02 аналитика «Затраты по видам ИДП» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом), а также учитывается на забалансовом счете 021 до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог по участкам, на которых ведется строительство (начата группировка затрат), относится на счет 36 аналитика «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-передачи 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.

После определения стоимости строительства 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 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат определяется как сумма экономии (разницы) между суммой финансирования, полученной от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и стоимостью строительства объекта.

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

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.

11. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы.

11.1. 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

На конец каждого отчетного периода (квартал) производится оценка дебиторской задолженности. Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности в той ее части, которая превышает кредиторскую задолженность по тому же договору и при наличии права на зачет.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично независимо от периода просрочки (абз.2, 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

По долгам, не обеспеченным залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным и по которым невозможно удержание имущества должника, резерв создается при наличии информации о значительных финансовых затруднениях, о чем известно из СМИ или других источников, а также безрезультатности обращений к контрагенту с требованиями погашения долга.

Задолженность с высокой вероятностью погашения не резервируется.

Задолженность с низкой вероятностью погашения долга резервируется в полном размере долга. К таким задолженностям относятся задолженности, по которым начато судебное производство, есть информация о банкротстве.

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

Сумма резерва используется в пределах резерва по данному долгу в случае признания задолженности, по которой она создана, безнадежной (по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания). Оставшаяся сумма безнадежной задолженности по данному долгу включается в прочие расходы.

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

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

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

Начисление резерва оформляется бухгалтерской справкой.

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

11.2. 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.

Тестирование на обесценение производится на каждую отчетную дату. Результат тестирования оформляется бухгалтерской справкой.

В случае снижения стоимости материалов создается резерв под снижение стоимости материальных ценностей. Резерв не создается по материалам, используемым при выполнении работ, если на отчетную дату текущая рыночная стоимость этих работ соответствует или превышает их фактическую себестоимость. Для определения текущей рыночной стоимости материальных ценностей используются открытые источники информации.

Резерв под обесценение запасов создается исходя из чистой стоимости продажи - рыночной стоимости за минусом расходов на продажу в отношении запасов со сроком нахождения на

складе свыше 365 дней. При продаже обесцененных запасов резерв восстанавливается проводкой Д 14 - К 90.02 (п. п. 30, 31 ФСБУ 5/2019).

По товарам и готовой продукции резерв создается на разницу между фактической стоимостью и чистой стоимостью продажи. Чистая стоимость продажи - цена, по которой товары или продукцию можно продать на отчетную дату, за минусом расходов на продажу (п. 30 ФСБУ 5/2019).

Материалы проверяются на обесценение, только если цены на готовую продукцию, при производстве которой они используются, оказались ниже себестоимости. Резерв создается на разницу между фактической стоимостью материалов и ценой, по которой их можно купить (п. 29 ФСБУ 5/2019).

Сумма резерва включается в расходы на последнее число отчетного периода, в котором произошло обесценение (п. 31 ФСБУ 5/2019, п. п. 3, 4 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»). Сумма резерва формирует расход по обычным видам деятельности или прочим расходам в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов. В большинстве случаев начисление выполняется записью в учете Д90.02 К14. В случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшаются те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва (п. 7 ПБУ 1/2008, п. 31 ФСБУ 5/2019, п. 22 ПБУ 4/99).

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

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 Запасам;

ежеквартально на основании оценки невостребованных Запасов - в отношении сумм резерва по невостребованным Запасам.

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

Если по результатам инвентаризации и (или) оценки неликвидных и невостребованных Запасов текущая рыночная стоимость таких Запасов 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 Запасов.

11.3. 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.

11.4. 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 (Р)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва (исчислено) (И)* и *Суммы резерва (накоплено) (Н)*:

$$P = I - H$$

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):

$$I = D \times CЗ$$

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)*:

$$H = Ипм - От$$

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)*:

$$Pсв = Pсви - Pсвн$$

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)*:

$$Pсви = I * Tсв,$$

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*):

$$Tсв = \text{ФактСв} / \text{ФактФот}$$

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).

12. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт

12.1. 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.

12.2. 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%:

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

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).

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. 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.

13. Оценочные обязательства по объектам ИДП

13.1. 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.

13.2. 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 (**О_р**) 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.

14. Доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть «по отгрузке» - на дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг), основных средств и иного имущества при условии перехода права собственности на них к покупателю и выполнения других необходимых условий.

Доходы от реализации по договору купли-продажи товаров, срок производства которых приходится на несколько налоговых периодов, учитываются единовременно в момент перехода права собственности на эти товары.

Выручка от выполнения работ (услуг) с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ (услуг) в целом.

14.1 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 Обществу 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.

15. Расходы.

15.1 Расходы по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере фактических затрат без учета общехозяйственных расходов.

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.

Длящиеся расходы на лицензии списываются равномерно в течение срока действия лицензии (п.65 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности, п. 5, 9 и 18 ПБУ 10/99, письмо Минфина от 12.01.2012 № 07-02-06/5).

15.2 Расходы, связанные с основным производством.

По дебету счета 20 «Основное производство» отражаются расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции.

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

- по подразделениям;
- по номенклатурным группам;
- по статьям затрат.

Расходы, формирующие себестоимость товаров, работ услуг (прямые расходы):

- материальные затраты, используемые при производстве товаров, работ, услуг;
- расходы на содержание и эксплуатацию, техническое обслуживание основных средств, используемых в процессе оказания услуг, производства товаров, выполнения работ;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно осуществляющих производство продукции (выполнение работ, оказание услуг);
- страховые взносы, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда, а также взносов на страхование от несчастных случаев и профзаболеваний;
- начисленная амортизация по основным средствам, используемым при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), предоставляемым во временное пользование;
- иные затраты, непосредственно связанные с конкретным видом деятельности согласно спецификациям, технологическим картам, актам контрольного замера, сметам и иным документам, подтверждающих состав затрат, необходимый для производства продукции, оказания услуг, выполнения работ.

15.3 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».

15.4 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 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);
- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество;
- иные расходы по продаже.

Со счета 44 субсчет «Инвестиционные издержки по ИДП» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90.07 субсчет «Расходы на продажу».

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

- коммунальные расходы по объектам недвижимости и в разрезе каждого объекта недвижимости.
- иные расходы по продаже объекта недвижимости.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90.07 аналитика «Расходы на продажу» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце

15.5 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 завершён 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.

15.6 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.

**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 2021 год	Показатель за 2020 год
		(214 947)
Себестоимость готовой продукции	(214 947)	(222 445)

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

Табл.2

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
		(471 261)
Амортизация собственных основных средств	(309)	(328)
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	(72 349)	(41 531)
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	0	(27 921)
Расходы на гарантийный ремонт	(116 588)	(511 015)
Расходы на оформление права собственности	(2 067)	0
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	(217 047)	(256 505)
Затраты на эксплуатацию до заселения/до передачи эксплуатирующей организации	(3 018)	(7 348)
Затраты по офисам заселения	0	(1 002)
Затраты по регистрации ДДУ	(822)	(2 622)
Офисы продаж	0	(15)
Прочие коммерческие расходы	(939)	(1 033)
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	0	(58 672)
Субсидирование ипотечной ставки	(56 630)	0
Прочее	(1 492)	(2 272)

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 2021 год	Показатель за 2020 год
	(7 701)	(8 912)
Абонентская плата	0	(7)
Амортизация собственных основных средств	(2 221)	(2 245)
Аренда машин и оборудования	(2)	(3)
Аудиторские услуги	(102)	(102)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 270)	(1 800)
Заработная плата	(1 281)	(1 782)
Налог на имущество	(205)	(244)
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	(134)	(207)
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обе	(1)	(10)
Страхование от несчастных случаев	(3)	(4)
Страховые взносы	(384)	(776)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	(1 724)	(1 654)
Прочее	(374)	(78)

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

Табл.4

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
	Проценты к получению	148 620
Прочие доходы (%%)	148 620	100 405
Проценты к уплате	(17 204)	(32 187)
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО Договор № б/н от 01.07.2019 Договор займа	(16)	(2 878)
Рассрочка за изменение вида разрешенного использования земельного участка	(17 188)	(29 310)
Прочие доходы, из них:	2 721	112 351
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	0	111 869
Списание дебиторской задолженности	0	111
Штрафы	0	350
Прочее	2 721	21
Прочие расходы, из них:	(257 135)	(4 070)
Безвозмездная передача работ и услуг	(40 371)	0
Расходы на услуги банков	(340)	(465)
Расходы на услуги реестродержателя	(120)	(451)

Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(33 296)	0
Резерв по сомнительным долгам	0	(306)
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности	(401)	(99)
Судебные издержки	(45 653)	(1 560)
Услуги реестродержателя	(119)	0
Штрафы, пени, неустойки	(136 649)	(1 140)
Прочее	(186)	(49)

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль 1 367 532 тыс. руб.

Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

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

Табл.5

Вид (группа) ОС	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		11 350	13 942
Здания и сооружения	9 716	10 204	11 958
Машины и оборудование	320	141	176
Другие виды основных фондов	1 314	3 597	4 055

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 г. стоимость которых на 31.12.2021 г. составила – 1 283 667 тыс. руб. и 118 260 тыс. руб. соответственно.

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. 6

Запасы	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	9 594 203	8 139 041	10 301 717
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	10	19	289
Готовая продукция	1 800 096	337 188	2 466 532
Незавершенное производство	195 839	5 169	5 430
Товары	577	577	577
Затраты на строительство и проектирование	7 597 681	7 796 088	7 828 889
Арендные платежи по земле	452 130	0	198 988
НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства	414 952	379 748	436 093
Прочие строительные расходы	2 041 161	2 353 585	3 214 115
Расчеты с поставщиками и заказчиками ИДП	4 689 438	5 062 755	3 979 693

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

Табл. 7

Дебиторская задолженность	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	86 959	92 054	81 770
Покупателей и заказчиков, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	3 671	11 605	3 971
Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	191	526	346
Расчеты с прочими дебиторами, с учетом резерва по сомнительным долгам	82 899	79 679	77 105
Расчеты по налогам и сборам	44	67	103
Расчеты с внебюджетными фондами	129	152	220
Расчеты с персоналом по оплате труда	25	25	25

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

Табл.8

Прочие оборотные активы	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
		6 645	1 545
<i>НДС с авансов полученных</i>	<i>6 633</i>	<i>1 533</i>	<i>77</i>
<i>Расходы будущих периодов</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>416</i>

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 2021 году Обществом были начислены дивиденды в соответствии с решениями единственного участника:

Дата решения	Период выплаты	Сумма
22.05.2021	2020 год (итог)	673 934
27.08.2021	2021 год (промежуточные)	812 610
09.11.2021	2021 год (промежуточные)	523 156
ИТОГО		2 009 700

В 2021 году выплачивались дивиденды в сумме 2 149 999 тыс. руб.

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 2021 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	22.09.2020
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, корп. 5	07.12.2020
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, многоуровневая автостоянка на 300 м/м, корпус Гр3	11.03.2021
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп.4	24.09.2021

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 дольщиков 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	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 31.12.2021 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	2 912 828	739 788
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 6	3 782 146	1 914 026

Долгосрочные обязательства

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

Табл.9

Прочие обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	3 960 037	2 123 195	218 750
Долгосрочны кредиты, в т.ч: ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 4881 от 27.11.2019 Кредитное соглашение	3 954 125	2 116 175	215 823
Долгосрочные займы, в т.ч.: ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО Договор № б/н от 01.07.2019 Договор займа	437	1 766	548
%% по долгосрочным займам, в т.ч.: ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	5 475	5 255	2 379

Договор № б/н от 01.07.2019 Договор займа			
---	--	--	--

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

Табл.10

Прочие обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		500 329	505 403
Расчеты по ДДУ	0	5 074	2 141 239
Расчеты по договорам соинвестирования, в т.ч.: ГП-МО ООО г. Москва, ул. Полярная, вл. 25; Договор №б/н от 29.06.2018	500 329	550 000	500 325

Краткосрочные обязательства

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

Табл.11

Прочие обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		7 487	31 648
Проценты по долгосрочным кредитам	7 487	31 648	933

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

Табл.12

Кредиторская задолженность	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		6 412 311	7 258 919
Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС	33 210	107 631	182 881
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	29	29	50
Задолженность по налогам и сборам	55 537	710 438	305
НДС	42 541	0	0
Налог на имущество	44	79	0
Налог на прибыль	12 951	710 358	305
Прочие налоги	1	1	0
Авансы полученные, с учетом НДС	245 477	203 217	158 802
Авансы полученные по инвестиционным договорам, с учетом НДС	3 816 687	3 679 414	8 487 791
Расчеты по ДДУ	3 816 687	3 679 414	8 487 791
Расчеты с учредителями	2 152 860	2 293 160	
Расчеты с прочими кредиторами, с учетом НДС	108 446	265 030	417 537

Оценочные обязательства

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

Табл.13

Оценочные обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	801 664	655 859	47 118
Резерв на оплату отпусков	617	509	603
Резервы ИДП	27 062	97 820	0
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	773 986	567 530	46 515

4. Операции в иностранной валюте

В 2021 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5. Неденежные операции.

В 2021 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.14

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	9 164	28 040	62 615
Основные средства	35	22	10
Оценочные обязательства по отпускам	123	102	121
Резерв по сомнительным долгам	1 972	2 033	2 448
Убыток от основной деятельности	127	175	60 037
Прочие оценочные обязательства	1 494	6 144	0
Плановые расходы ИДП	5 412	19 564	0

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

Табл.15

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	9 905	8 169	2 156
Основные средства	69	105	146
Кредиторская задолженность	1 972	1 972	2 010
Издержки обращения	2	0	0
Прочее расходы	7 862	6 092	0

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, приходящихся 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».

По состоянию на 31 декабря 2021 г. основным бенефициарным владельцем Общества являлся Гордеев С.Э.

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 2021 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 «ПИК СЗ» (агентский договор, привлечение Приобретателя)	-	53 384,66	335 383,45	281 998,79	-	-	безналичные/краткосрочная
2	ПАО «ПИК СЗ» (финансирование Технического Заказчика)	2 534,62	-	-	-	2 534,62	-	безналичные/краткосрочная
3	ПАО «ПИК СЗ» (предоставление права пользования товарным знаком)	-	11 351,54	36 521,56	25 170,02	-	-	безналичные/краткосрочная
4	ПАО «ПИК СЗ» (бухгалтерское обслуживание)	-	450,00	1 440,00	1 320,00	-	330,00	безналичные/краткосрочная
5	ПАО «ПИК СЗ» (Лицензионный договор на ТЗ)	-	-	57 676,81	65 263,81	-	7 586,99	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 вознаграждению за услуги	-	-	3 685,17	3 685,17	-	-	безналичные/краткосрочная
8	ООО «ГП-МСК» Договор №Д640397/18 от 15.08.2018-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	2 383 919,86	-	377 030,31	759 043,02	2 001 907,15	-	безналичные/краткосрочная

9	ООО «ГП-МСК» Договор №б/н от 24.11.2020-по финансированию расходов по инвестиционным договор	1 775 356,70	-	-	-	1 775 356,70	-	безналичные/краткосрочная
10	ООО «ГП-МСК» Договор №Д769617/19 от 30.04.2019-по финансированию расходов по инвестиционным договор	-	-	2 109,05	2 109,05	-	-	безналичные/краткосрочная
11	ООО «ПИК-Корпорация» Договор № б/н от 26.11.2021	-	-	2 010 931,51	-	2 010 931,51	-	безналичные/краткосрочная
12	ООО «ПИК-Корпорация» Договор № УП/2017 от 10.01.2017 передача полномочий	-	527,07	-	-	-	527,07	безналичные/краткосрочная
13	ООО «ПИК-Корпорация» Договор № б/н от 01.07.2019	-	7 021,11	156 597,89	155 488,71	-	5 911,93	безналичные/краткосрочная
14	ООО «ПИК-Менеджмент» Договор №Д777030/19 от 30.04.2019-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	452 362,92	-	5 502 032,66	5 288 004,37	666 391,21	-	безналичные/краткосрочная
15	ООО «ПИК-Менеджмент» Договор №Д777030/19 от 30.04.2019-по вознаграждению за услуги	-	6 087,00	68 715,00	73 044,00	-	10 416,00	безналичные/краткосрочная

9. Обеспечения обязательств выданные и полученные.

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

Наименование контрагента	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	43 550 000	66 952 000	57 552 000
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	35 150 000	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	0	21 000 000	21 000 000
Договор № б/н от 18.06.2018 Договор поручительства за ООО Жилстройэнерго-М	0	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	9 400 000	0
Договор № 4881 от 27.11.2019 Кредитное соглашение ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	9 400 000	9 400 000	0

10. Дебиторская и кредиторская задолженность.

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

11. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2021 год:

Виды операций	Краткосрочные вознаграждения (тыс.руб.)
Заработная плата по основному виду деятельности:	1 133
в том числе генерального директора	180

12. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2021 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 01.12.2021г.

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

Генеральный директор

10 марта 2022 года



Власов Сергей Евгеньевич

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

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью

62 (шестьдесят два) лист(ов)

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

